



Länsstyrelsen
Västmanlands län

AVDELNINGEN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD



Bostadsmarknadsanalys 2021

Västmanlands län

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2021:07

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2021

Författare: Annette Rydqvist, Simon Eriksson

Medverkande: Pernilla Börjesson, Johannes Forssén, Ellen Bäckman

Omslagsfoto: Ylva Granath

Länsstyrelsen i Västmanlands län

Diarienummer: 405-3357-2021.

Förord

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling i länet. Hemmet är en grundläggande förutsättning för att människor ska känna trygghet, välbefinnande och att kunna leva ett gott liv.

Länsstyrelsen lämnar råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. I arbetet ingår också att varje år ta fram en regional bostadsmarknadsanalys. Analysen ger en övergripande bild av bostadsmarknaden i länet och grundar sig till stor del på kommunernas svar på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och statistikunderlag från SCB.

Det är mycket glädjande att trots farhågor om att coronapandemin skulle kunna medföra ett minskat bostadsbyggande visar den senaste bostadsmarknadsanalysen snarare att utvecklingen har gått i motsatt riktning. Byggtakten är fortsatt hög och enligt kommunernas bedömningar kommer utvecklingen att fortsätta de närmaste två åren. Trots att det har tillkommit fler bostäder uppger åtta av länets tio kommuner att de har underskott på bostäder.

Det är fortfarande svårt för många människor att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. Höga priser respektive hyresnivåer gör att hushåll med lägre inkomster ofta inte har möjlighet att köpa eller hyra de bostäder som finns att tillgå. Det är därför en utmaning att tillgodose allas önskan att kunna bo i en rimlig bostad.

Länsstyrelsen redovisar i årets rapport hur Länsstyrelsen stödjer kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. I år har Länsstyrelsen också valt att särskilt lyfta situationen för människor som har en utsatt situation på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till alla länets kommuner som besvarat årets enkät. Vår förhoppning är att denna rapport ska inspirera och fungera som ett stöd för länets kommuner i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.



Minoo Akhtarzand

Landshövding Västmanlands län

Innehåll

Förord	1
1 Inledning	8
2 Bakgrund.....	9
2.1 Demografi	9
2.1.1 Befolkningsstruktur	11
2.1.2 Försörjningskvot	12
2.2 Infrastruktur.....	14
2.2.1 En Bättre Sits – storregional systemanalys.....	15
2.2.2 Länstransportplan	15
2.3 Pendling.....	16
2.3.1 Ny källa och metod vid framställning av pendlingsstatistiken.....	16
2.3.2 Större utpendling än inpendling till Västmanland	16
2.3.3 Pendling per kommun	16
3 Läget på bostadsmarknaden i Västmanland	18
3.1 Begreppsförklaring	18
3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet	18
3.2.1 Har kommunernas bostadsmarknad påverkats av coronapandemin?	18
3.2.2 Underskott på bostäder i åtta av länets kommuner.....	18
4 Bostadsbehov för olika grupper.....	21
4.1 Bostäder för ungdomar	21
4.2 Bostäder för studenter	22
4.3 Bostäder för nyanlända.....	23
4.3.1 Bostäder för anvisade nyanlända	24
4.3.2 Bostäder för självboscatta nyanlända.....	26
4.4 Bostäder för äldre	27
4.4.2 Särskilda boendeformer för äldre.....	28
4.4.3 Korttidsboende för äldre	29
4.4.4 Biståndsbedömt trygghetsboende	29
4.4.5 Trygghetsbostäder.....	29
4.4.6 Seniorbostäder	30
4.5 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	30
4.6 Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete	32
4.6.1 Kommunernas insatser i Västmanland	33
4.6.2 Bostadssituationen för personer med psykisk funktionsnedsättning utifrån personliga ombuds erfarenheter	34
4.7 Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att förebygga vräkningar	35
4.7.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget.....	35
4.7.2 Förebygga och motverka vräkningar i Västmanlands län	38
4.7.3 Konferens om vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv	40
4.7.4 Boende för våldsutsatta	40
4.7.5 Bostadslösa, missbrukande kvinnor i utsatthet	41
5 Bostäder och bostadsbyggande	42
5.1 Bostadsbyggande i Sverige	42
5.2 Bostadsbyggande i länet 2019.....	42
5.3 Underskott trots ökat bostadsbyggande	43
5.4 Fler påbörjade bostäder	44
5.5 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2020–2029	46
5.5.1 Byggbehov i Västmanlands län.....	46
5.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	47

5.7	Prisutveckling bostäder	47
5.7.1	Prisutvecklingen i länets kommuner	48
5.8	Allmännyttan	48
5.9	Statliga stöd till bostäder	49
6	Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	50
6.1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	50
6.2	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	50
6.3	Ägardirektiv till allmännyttan	52
6.4	Samverkan inom och utom kommunen	52
6.5	Bostadsförmedling	52
6.6	Förtur	53
6.7	Hyresgarantier	53

Sammanfattning

Här följer en sammanfattning av årets bostadsmarknadsanalys:

Befolkningen ökar fortfarande, men inte i samma takt som tidigare

Under 2020 var befolkningstillväxten lägre än tidigare i såväl Västmanlands län som i riket. Anledningen är främst en minskad invandring. Befolkningen i Västmanlands län ökade med drygt 1 300 personer under 2020 vilket är den lägsta siffran på ett decennium. Ökningstakten är i paritet med genomsnittet för riket. I sex av länets tio kommuner minskade befolkningen under 2020.

Fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet låg på en fortsatt hög nivå under 2020. Under året färdigställdes drygt 1 300 bostäder i Västmanland vilket är i linje med bostadsbyggandet 2018 och 2019 då det färdigställdes cirka 1 400 respektive 1 200 bostäder. Av dessa var cirka två tredjedelar bostäder i flerbostadshus och cirka en tredjedel småhus. Trots den höga byggtakten bedömer åtta av länets kommuner att de har underskott på bostäder.

Fler påbörjade bostäder

För ett år sedan fanns det farhågor att coronapandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Under 2020 påbörjades byggande av cirka 1 500 bostäder i Västmanlands län, vilket är närmare 400 fler än vad som påbörjades 2019. Länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 3 600 bostäder de närmaste två åren. Bedömningen är högre än 2020 då motsvarande siffra uppgick till 2 900 påbörjade bostäder 2020 och 2021.

Har pandemin påverkat bostadsmarknaden?

I årets enkät ingår en fråga om kommunens bostadsmarknad har påverkats av pandemin. Svaren ger en splittrad bild. Två tredjedelar av länets kommuner uppger att pandemin inte har haft någon påverkan på bostadsmarknaden i kommunen medan en tredjedel av kommunerna har noterat varierande effekter. Här nämns ökade bostadspriser och ökat behov av ekonomiskt bistånd eftersom boendekostnaderna har ökat. Längre förmedlingstider och fler outhyrda lägenheter till följd av att färre söker bostäder med hyresrätt har också noterats.

Brist på attraktiv planlagd mark begränsar bostadsbyggandet

De faktorer som flest kommuner framhåller som begränsar bostadsbyggandet är brist på attraktiv planlagd mark, höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner att få lån.

Ökade bostadspriser

Bostadspriserna för permanenta småhus steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 7 procent i riket och med 6 procent i Västmanland mellan 2019 och 2020. Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2020 cirka 2 735 000 kr.

Prisökningarna har fortsatt under det första kvartalet 2021 och jämfört med första kvartalet 2020 har småhuspriserna stigit med 13 procent i riket och med 10 procent i Västmanlands län.

Fortsatt brist på bostäder i länet

Åtta av länets tio kommuner rapporterar att de har underskott på bostäder. Förra året kunde vi, efter en i stort sett oförändrad situation under en följd av år, skönja en viss förbättring vad gäller läget på bostadsmarknaden. Tyvärr har inte utvecklingen fortsatt i samma riktning. Situationen är i stort sett oförändrad även när det gäller bostäder som studenter och ungdomar efterfrågar samt särskilda boendeformer för äldre.

Försämrad situation för personer med funktionsnedsättning

Situationen var inte bra tidigare, men i år ser vi ytterligare försämringar när det gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning. Sex av tio kommuner uppger i årets enkät att de har ett otillräckligt antal bostäder för denna grupp. Hela åtta av tio kommuner har ett otillräckligt antal gruppboendebostäder. Situationen ser inte heller ut att förbättras de närmaste åren då endast fem bostäder för personer med funktionsnedsättning förväntas tillkomma i länet de närmaste två åren.

Fler kommuner har underskott på bostäder för nyanlända

Antalet personer som söker asyl i Sverige har minskat kraftigt under den pågående pandemin. Även om antalet anvisade nyanlända till länets kommuner fortsätter att minska är det i år fler kommuner som uppger att de har underskott på bostäder för såväl anvisade som självbosatta nyanlända.

Nyanlända har mycket svag förankring på bostadsmarknaden och får ofta acceptera otrygga och undermåliga boendeformer och inte sällan oskäligen hyresnivåer. Ensamkommande barn/unga är en utsatt grupp som ofta har särskilt svårt att få en egen bostad. Stödboenden för ensamkommande barn/unga avvecklas allt mer vilket medför ett ökat behov av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden för denna grupp.

Svår situation för våldsutsatta

Våldsutsatta kan ofta ha svårt att finna nytt boende. Ofta behöver de byta boende av skyddsskäl och försvårande omständigheter är svag ekonomi och skulder. I Västmanland finns sedan 2019 en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende.

Utmaningen är att få fram bostäder för alla

Många människor har i dag svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. Höga priser respektive hyresnivåer gör att hushåll med lägre inkomster ofta inte har möjlighet att köpa eller hyra de bostäder som finns att tillgå. Det är därför en utmaning att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en rimlig bostad. Det är en fråga som kommunerna inte kan lösa ensamma utan som kräver samverkan mellan bostadsmarknadens samtliga aktörer.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i samtliga kommuner

Samtliga kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen bedömer att alla uppfyller kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen vill därför uppmana länets samtliga kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

Råd och information

Länsstyrelsen arbetar aktivt med att lämna råd och information till kommunerna gällande bostadsfrågor och bostadsförsörjning, vilket bland annat sker i planarbeten och i samråd om riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att förebygga vräkningar

Länsstyrelsen redovisar i årets rapport 2020 och 2021 års regleringsbrevsuppdrag att stötta kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. I enlighet med uppdraget har Länsstyrelsen i årets analys valt att särskilt lyfta situationen för människor som har en utsatt situation på bostadsmarknaden och då i synnerhet den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor och barn.

I maj 2021 anordnade Länsstyrelsen i Västmanland, som ett led i det arbetet, en konferens under rubriken *Vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv*. Syftet var att inspirera och sprida kunskap med särskilt fokus på barns utsatta situation. Länsstyrelsen har även spridit goda exempel till framförallt socialtjänst och länets bostadsföretag i syfte att stimulera verksamhetsutveckling och samverkan.

1 Inledning

Varje år har Länsstyrelsen i uppdrag att analysera länets bostadsmarknad och presentera analysen i en skriftlig rapport.¹ Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och hur Länsstyrelsen lever upp till lagkravet om att ge kommunerna råd, information och underlag för planering av bostadsförsörjningen samt verkar för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd.

Till grund för analysen samlar Länsstyrelsen årligen in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten som Boverket skickar ut till landets alla 290 kommuner. Bostadsmarknadsanalysen bygger också på statistik från SCB och Länsstyrelsens kontinuerliga dialog med kommunerna under året. Resultatet är Länsstyrelsens sammanfattande bedömning av bostadsmarknadsläget i länet.

Efter denna inledning följer kapitel två som ger en beskrivning av länets demografi och andra förutsättningar relaterade till bostadsmarknaden. I kapitel tre presenteras läget på bostadsmarknaden och kapitel fyra beskriver situationen för olika grupper på bostadsmarknaden. Kapitel fem handlar om bostäder och bostadsbyggande.

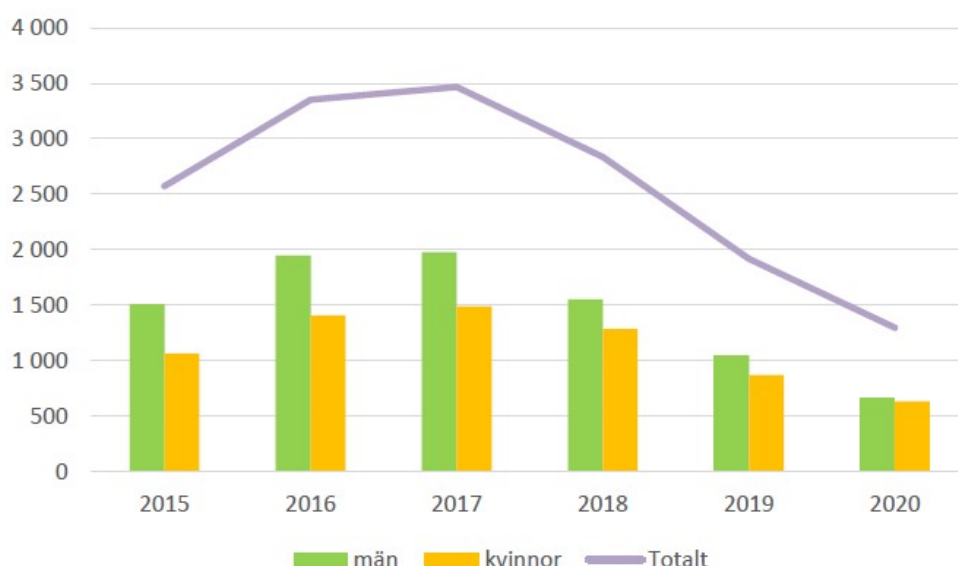
¹ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2 Bakgrund

2.1 Demografi

Västmanlands befolkning uppgick i slutet av 2020 till 277 141 personer vilket är en ökning med 1 296 personer (cirka 0,5 procent) jämfört med 2019. Det innebär att ökningstakten var i paritet med riket och betydligt lägre än vad den har varit det senaste decenniet. Anledningen var främst en minskad invandring.

Under 2020 ökade Sveriges befolkning med 51 706 personer till 10 379 295 personer (0,5 procent). Det är nästan en halvering jämfört med 2019 och den minsta folkökningen sedan 2005. Att befolkningstillväxten var lägre än tidigare berodde både på en minskad naturlig folkökning och på att invandringsnettot var lägre.



Figur 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2014–2020, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor. Källa: SCB.

Ökningen av befolkningen i Västmanland berodde framför allt på ett positivt flyttnetto. Under 2020 föddes totalt 2 955 barn i länet, samtidigt som 2 929 personer avled, vilket ger ett födelseöverskott på 26 personer. Födelsenettot var betydligt lägre än 2019, då det uppgick till 333 personer. Det låga födelsenettot berodde framförallt på att antalet döda ökade med 11 procent jämfört med året före.

Under 2020 flyttade 8 633 personer från andra län till Västmanland och 8 075 flyttade från Västmanland till andra län vilket ger ett positivt inrikes flyttnetto på 558 personer. Det innebär att flyttnettot gentemot övriga län var betydligt högre 2020 än 2019, då det uppgick till 67 personer.

Inflyttningen till Sverige och var den lägsta på 15 år vilket också avspeglar sig i inflyttningen till Västmanland från andra länder. Totalt 1 466 personer flyttade från utlandet till Västmanland 2020 och 786 personer flyttade från Västmanland till andra länder. Nettoinvandringen uppgick till 680 personer 2020, vilket kan jämföras med 2019 då nettoinvandringen uppgick till 1 453 personer. År 2016 då inflyttningen från andra länder var som högst uppgick motsvarande siffra till 3 140 personer.

Det sammanlagda flyttnettot uppgick till 1 238 personer 2020. Siffran för 2019 var 1 520 personer.

Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och flyttnettot under året redovisas som en justeringspost, vilken avser födslar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari.

Tabell 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2020 fördelat på födelseöverskott och nettoinflyttning. Källa: SCB.

	Kvinnor	Män	Totalt
Födelseöverskott	12	14	26
Nettoinflyttning från övriga län	228	330	558
Invandringsöverskott	374	306	680
Total nettoinflyttning	602	636	1 238
Folkökning	632	664	1 296

Befolkningen minskade i sex av länets tio kommuner under 2020. Köping och Fagersta förlorade flest personer. Även i Arboga, Sala, Skinnskatteberg och Surahammar minskade befolkningen. I Västerås ökade befolkningen med 1 502 personer. Befolkningen ökade även i Kungsör, Hallstahammar och Norberg.

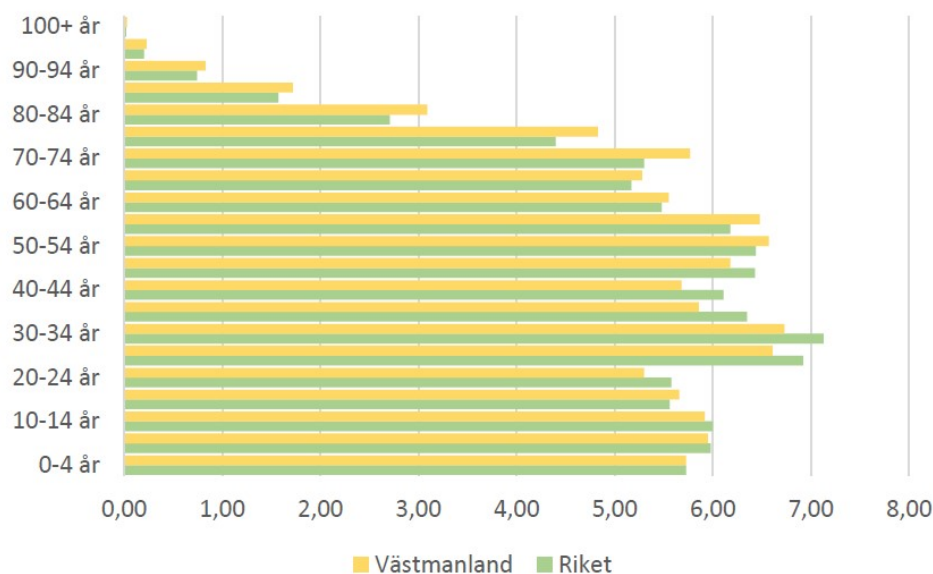
Tabell 2.1.2 Befolkningen i Västmanlands län 2019 och 2020 fördelat per kommun. Källa: SCB.

Kommun/Region	Befolkning 2019	Befolkning 2020	Förändring (antal)	Förändring %	Förändring kvinnor %	Förändring män %
Arboga	14 087	14 039	-48	-0,3	-0,4	-0,3
Fagersta	13 391	13 267	-124	-0,9	-1,0	-0,8
Hallstahammar	16 346	16 400	54	0,3	0,2	0,4
Kungsör	8 675	8 745	70	0,8	1,6	0,1
Köping	26 214	26 085	-129	-0,5	-0,2	-0,7
Norberg	5 690	5 729	39	0,7	0,7	0,7
Sala	22 894	22 867	-27	-0,1	-0,2	-0,1
Skinnskatteberg	4 393	4 366	-27	-0,6	-0,4	-0,8
Surahammar	10 106	10 092	-14	-0,1	-0,5	0,2
Västerås	154 049	155 551	1 502	1,0	0,9	1,0
Västmanlands län	275 845	277 141	1 296	0,5	0,5	0,5
Riket	10 327 589	10 379 295	51 706	0,5	0,5	0,5

2.1.1 Befolkningsstruktur

Figur 2.1.2 visar åldersfördelningen i Västmanland och riket 2020. Några av staplarna är särskilt långa vilket beror på att det föddes många barn på 1960-talet och i början av 1990-talet. Vid en jämförelse med åldersfördelningen i riket framgår att Västmanland har en lägre andel av befolkningen i åldersgrupperna under 50 år. Störst är differensen i åldrarna 30–44 år. Västmanlands län har en högre andel av befolkningen från 50 år och uppåt. I synnerhet fyrtioalistgenerationen utgör en större andel av befolkningen i Västmanland än genomsnittet för riket.

Figur 2.1.2 Åldersfördelningen i Västmanlands län och riket 2020. Källa: SCB.



2.1.2 Försörjningskvot

SCB:s befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 20–64 år var lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2020, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre var något högre. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten² ökar. Kvoten är ett mått på hur många yngre och äldre det finns i förhållande till antal personer i de mest yrkesaktiva åldrarna 20–64 år. Ju högre kvoten är desto större är försörjningsbördan för de som är mellan 20–64 år.

Tabell 2.1.3 Folkmängd i Västmanlands län och riket 2020, fördelat per åldersgrupp.
Källa: SCB.

Åldersgrupper	Västmanlands län		Riket			
	Antal personer		Andel personer %		Andel personer %	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0–19 år	31 162	33 289	11,2	12,0	11,3	12,0
20–64 år	73 967	78 351	26,7	28,3	27,7	29,0
65-år	32 259	28 113	11,6	10,1	10,7	9,4
Totalt	137 388	139 753	49,6	50,4	49,7	50,3

² Den demografiska försörjningskvoten (f) beräknas som summan av antal personer 0–19 år (X) och antal personer 65 år och äldre (Y), dividerat med antalet personer 20–64 år (Z) och multiplicerat med 100. $f = ((X+Y)/Z) * 100$. Räknat på detta sätt tar uträkningen ej hänsyn till de i åldrarna 20–64 som står utanför arbetsmarknaden.

Västmanlands län hade 2020 en kvot på 81,9 vilket innebär att det per 100 personer i de mest yrkesverksamma åldrarna finns 81,9 personer som var yngre eller äldre än 20–64 år. Vid samma tidpunkt var kvoten för riket som helhet 76,6.

Tabell 2.1.4 Demografisk försörjningskvot 2020 i kommunerna i Västmanlands län, samt i riket. Källa: SCB.

Kommun/region	Antal 0–19 samt 65-år	20–64 år	Försörjningskvot 2020
Arboga	6 699	7 340	91,3
Fagersta	6 279	6 988	89,9
Hallstahammar	7 713	8 687	88,8
Kungsör	4 203	4 542	92,5
Köping	12 301	13 784	89,2
Norberg	2 839	2 890	98,2
Sala	10 799	12 068	89,5
Skinnskatteberg	2 162	2 204	98,1
Surahammar	4 863	5 229	93,0
Västerås	66 965	88 586	75,6
Västmanlands län	124 823	152 318	81,9
Riket	4 502 460	5 876 835	76,6

Samtliga kommuner i länet förutom Västerås har en försörjningskvot som är högre än genomsnittet för riket. Högst är kvoten i Norberg (98,2), Skinnskatteberg (98,1). Västerås har den lägsta försörjningskvoten i länet och är den enda kommunen som har en försörjningskvot som är lägre än rikssnittet (75,6). I Hallstahammar och Kungsör sjönk kvoten med 0,2 procentenheter mellan 2019 och 2020 och i Surahammar var den oförändrad. Störst ökning noterades i Norberg (+2,4) och Arboga (+1,1).

Sett över en längre tidsperiod, mellan 2010 och 2020, har försörjningskvoten ökat med 6,4 procentenheter i Västmanlands län, jämfört med 5,2 i riket. Mellan 2019 och 2020 har kvoten fortsatt öka med 0,3 procentenheter för såväl länet som riket. De kommuner vars kvot ökade mest mellan 2010 och 2020 är Norberg (+17,5), Skinnskatteberg (+16,2) och Surahammar (+12,3).

Tabell 2.1.5 Demografiska försörjningskvotens förändring mellan 2010, 2019 och 2020 i Västmanlands län och riket. Källa: SCB.

Kommun / region	Försörjningskvot				
	2010	2019	2020	Förändring 2019–2020	Förändring 2010–2020
Arboga	85,3	90,2	91,3	1,1	6,0
Fagersta	80,3	89,7	89,9	0,1	9,6
Hallstahammar	82,4	89	88,8	-0,2	6,4
Kungsör	81,7	92,7	92,5	-0,2	10,8
Köping	77,9	88	89,2	1,2	11,3
Norberg	80,7	95,9	98,2	2,4	17,5
Sala	78,9	89,1	89,5	0,4	10,6
Skinnskatteberg	81,9	97,4	98,1	0,7	16,2
Surahammar	80,7	93	93,0	0,0	12,3
Västerås	71,5	75,5	75,6	0,1	4,1
Västmanlands län	75,5	81,7	81,9	0,3	6,4
Riket	71,4	76,3	76,6	0,3	5,2

2.2 Infrastruktur

Västmanlands län är en del av Mälardalen och Östra Mellansverige, som är ett samarbete mellan länen i östra Mellansverige. Länet ger genom sin närhet till bland annat Stockholm, Eskilstuna, Örebro och Uppsala, länets invånare goda möjligheter att nå en allt större arbetsmarknad utan att behöva flytta. Västmanland korsas av fem banor för persontrafik, och nio av länets tio kommunhuvudorter har järnvägsstationer med resandebuss. Utöver dessa huvudorter finns även järnvägsstationer i Karbenning, Ängelsberg, Virsbo, Ramnäs, Dingtuna, Kolbäck och Ransta. Länet är också välförsörjt i stora delar när det gäller bilvägar. Två av Sveriges största insjöhamnar finns i länet, som är viktiga för långväga transporter. Västerås har också flygplats med bland annat flera internationella destinationer.

En viktig förutsättning för en fortsatt utveckling av näringslivet i länet, samt efterfrågade boendemiljöer, är effektiva och robusta person- och godstransporter. Såväl kompetens som arbetsgivare finns många gånger utom länet och utom

landet, det är därför av stor vikt att ha fungerande infrastruktur för arbetspendling och godstransporter.

2.2.1 En Bättre Sits – storregional systemanalys

Mälardalsrådets En Bättre Sits-process är det transportpolitiska samarbetet mellan de sju länen Stockholm, Uppsala, Västmanland, Örebro, Sörmland, Östergötland och Gotland. Arbetet koordineras av Mälardalsrådet, med Mälardalsrådets styrelse som formell ägare, uppdragsgivare och remissinstans vid remissvar. Inom ramen för En Bättre Sits har länen enats om en gemensam Systemanalys för brister och behov i Stockholm-Mälardalsregionens transportinfrastruktur. Det är en gemensam plan för framtida infrastruktur och transporter som innehåller konkreta förslag för hur regionen fram till år 2030 ska kunna möta ökad befolkningstillväxt och arbetsmarknadens krav. En av målsättningarna som tas upp i planen är bland andra att skapa ett transportsystem där flerkärnighet och en förstordad arbetsmarknad främjar regional utveckling.

I arbetet med Systemanalys 2020 har fyra politiska temagrupper sammanställt underlagsrapporter inom områdena Framtidens resande, Storregional kollektivtrafik, Internationell konkurrenskraft och tillgänglighet samt Storregional godsstrategi. Underlagen utgör grunden för uppdateringen av Systemanalysen.

Underlagsrapporter 2018–2020:

- Framtidens resande
- Storregional kollektivtrafik
- Internationell konkurrenskraft och tillgänglighet
- Storregional godsstrategi (delrapport 1)
-

2.2.2 Länstransportplan

Region Västmanland har tagit fram en länstransportplan som gäller för åren 2018–2029. Inriktningen för planen är:

- Utveckling av infrastrukturen för kollektivtrafik
- Utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen
- Utveckling av det transportslagsövergripande transportsystemet
- Förbättrad funktion och ökad trafiksäkerhet

Sveriges infrastrukturplanering bygger på att det görs en översyn varje mandatperiod. Nästa plan förväntas gälla från 2022–2033. Mer information om länets transportinfrastruktur finns på Region Västmanlands webbplats.³

3

<https://regionvastmanland.se/utveckling/utvecklingsomraden/samhallsutveckling/transportinfrastruktur/>

2.3 Pendling

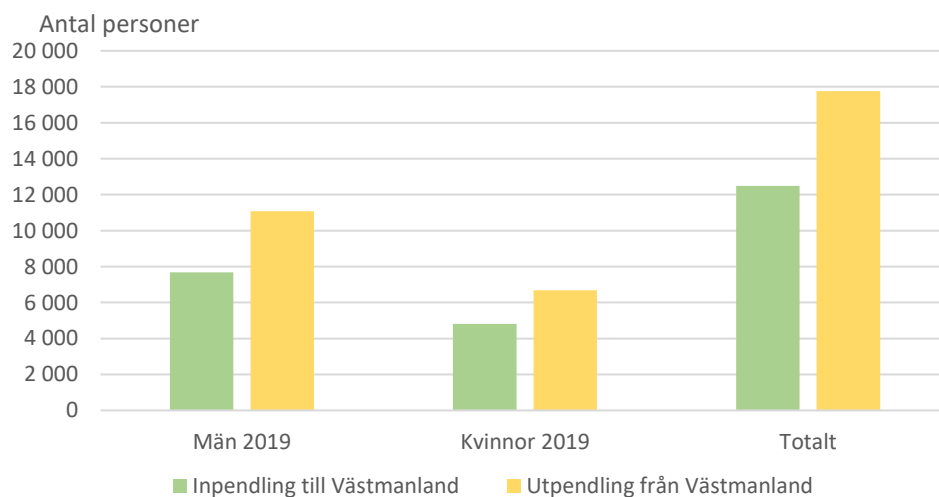
2.3.1 Ny källa och metod vid framställning av pendlingsstatistiken

Uppgifterna om pendling är hämtade från Statistiska centralbyråns sysselsättningsstatistik vilket innebär att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna är från år 2019. Från och med referensår 2019 använder Statistiska centralbyrån en ny datakälla och metod vid framställningen av pendlingsstatistiken vilket innebär att statistiken inte är fullt jämförbar med tidigare år. Vi redovisar därför endast uppgifter från 2019.

Pendlingen till och från Västmanland är mycket omfattande. Under 2019 pendlade 12 490 personer till Västmanland från andra län samtidigt som 17 759 västmanlänningar pendlade över länsgränsen för att arbeta i andra län. Totalt sett var det 5 269 fler som pendlade ut ur länet än in till Västmanland.

2.3.2 Större utpendling än inpendling till Västmanland

Under de senaste åren med kontinuerligt ökad pendling har trenden varit att utpendlingen har ökat i snabbare takt än inpendlingen till länet. Män pendlar i större utsträckning än kvinnor, detta gäller både inom länet och till omgivande län. Männen står för drygt 60 procent av såväl in- som utpendlingen.

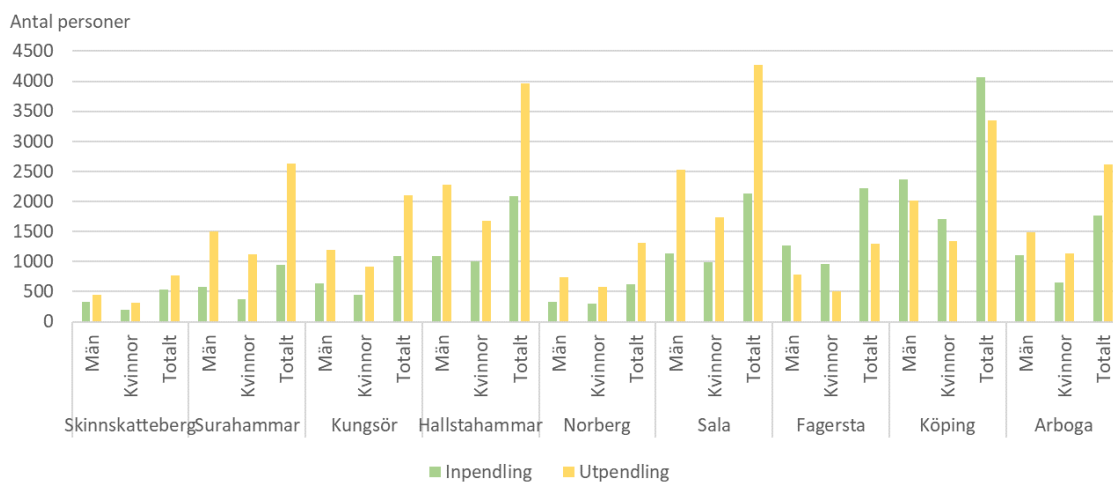


Figur 2.3.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgräns år 2019. Källa: SCB.

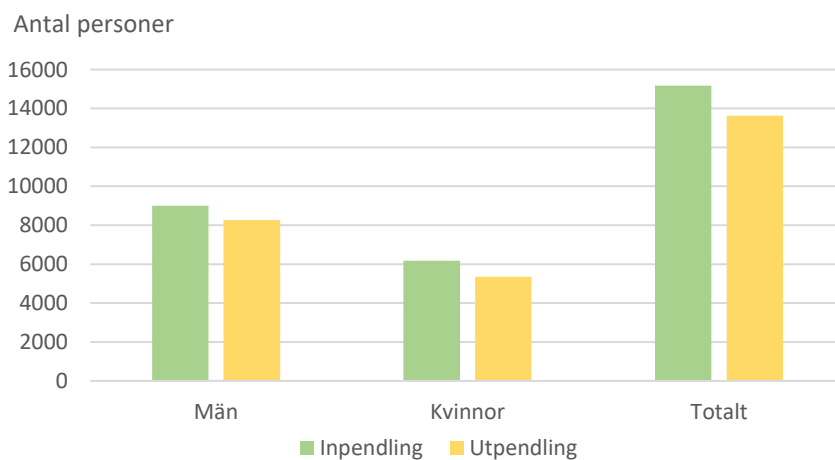
2.3.3 Pendling per kommun

Av de personer som pendlar in- och ut från länets kommuner gäller för samtliga att det är flest män som pendlar såväl in som ut från kommunen. Sju av länets tio kommuner hade fler utpendlare än inpendlare 2019. De tre kommuner som har fler inpendlare är Västerås, Fagersta och Köping.

För kommunerna Hallstahammar, Kungsör, Norberg, Sala och Surahammar gäller att antalet inpendlare uppgår till ungefär hälften, eller mindre än hälften av antalet utpendlare.



Figur 2.3.2 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västmanlands läns kommuner förutom Västerås, uppdelat mellan kvinnor och män 2019. Källa: SCB.



Figur 2.3.3 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västerås kommun, uppdelat mellan kvinnor och män 2019. Källa: SCB.

3 Läget på bostadsmarknaden i Västmanland

3.1 Begreppsförklaring

Redovisningen av läget på bostadsmarknaden bygger på kommunernas egna bedömningar i samband med besvarandet av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, vilket är viktigt att vara medveten om som läsare av bostadsmarknadsanalysen. Kommunerna besvarar enkäten i januari varje år vilket innebär att förhållandena kan ha förändrats under året. Nedan förklaras de tre huvudsakliga begreppen balans, underskott och överskott, såsom de definieras i bostadsmarknadsenkäten.

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

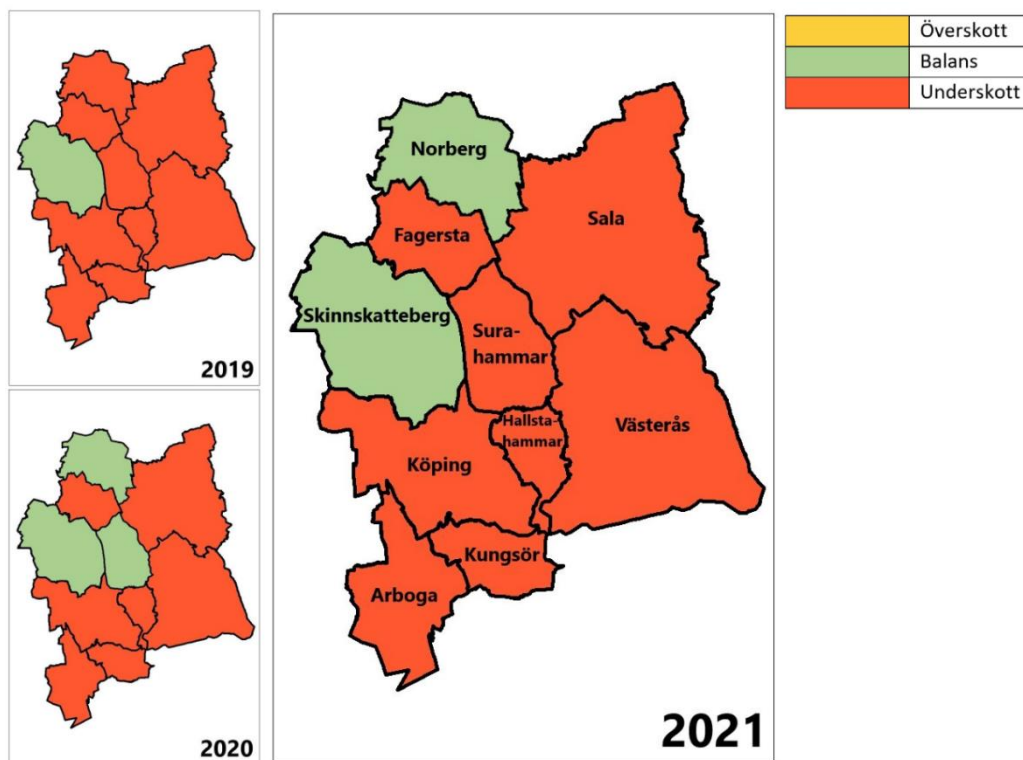
3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet

3.2.1 Har kommunernas bostadsmarknad påverkats av coronapandemin?

I årets bostadsmarknadsenkät ingår en fråga om kommunens bostadsmarknad har påverkats av coronapandemin. Sju av länets kommuner uppger att pandemin inte har haft någon påverkan bostadsmarknaden i kommunen. Tre kommuner har noterat effekter av pandemin. Det rör sig om olika effekter i olika kommuner. Exempel på effekter som nämns är ökade bostadspriser, ökat behov av ekonomiskt bistånd eftersom boendekostnaderna har ökat och fler outhyrda lägenheter. Färre sökande till hyresrätt och längre förmedlingstider förekommer också och härleds till pandemin.

3.2.2 Underskott på bostäder i åtta av länets kommuner

I år bedömde åtta av länets tio kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Två kommuner, Norberg och Skinnskatteberg, uppger att det råder balans på bostadsmarknaden totalt sett. Det innebär att det inte har skett några stora förändringar sedan föregående år.



Figur 3.2.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020 och 2021.

Bilden är densamma vad gäller situationen på centralorten. Liksom 2020 uppger två kommuner att de har balans på centralorten. Under perioden 2016–2019 bedömde länets samtliga tio kommuner att de hade underskott på bostäder på centralorten.

Tabell 3.2.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten/i innerstaden i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020 och 2021.

	2019	2020	2021
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Balans
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott

Tabell 3.2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020 och 2021.

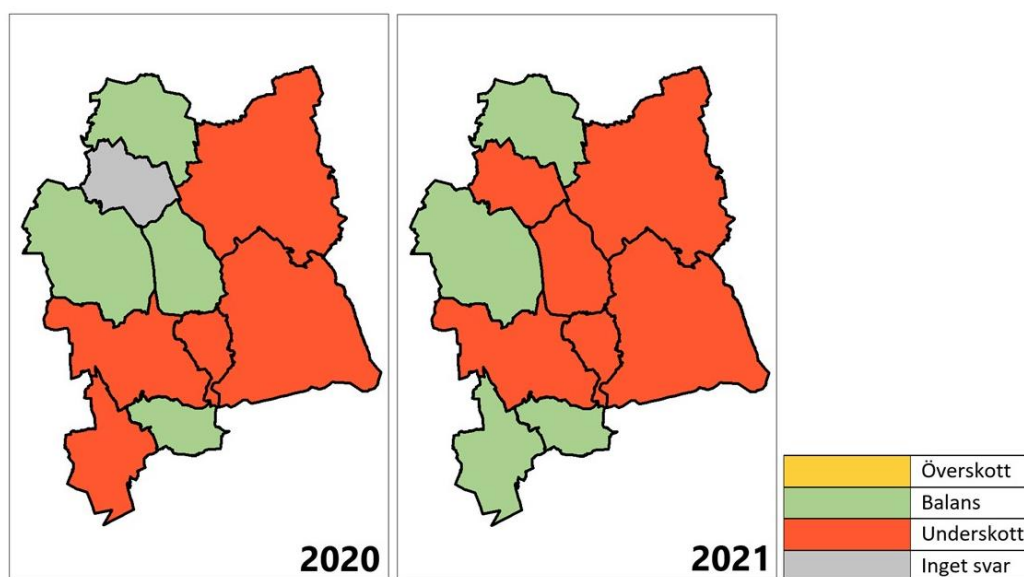
	2019	2020	2019
Skinnskatteberg	Överskott	Överskott	Överskott
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Underskott

I beskrivningarna av bostadsmarknadsläget i kommunerna för kommuner fram att efterfrågan på större lägenheter är större än utbudet och att markbostäder samt lägenheter med hiss efterfrågas.

4 Bostadsbehov för olika grupper

4.1 Bostäder för ungdomar

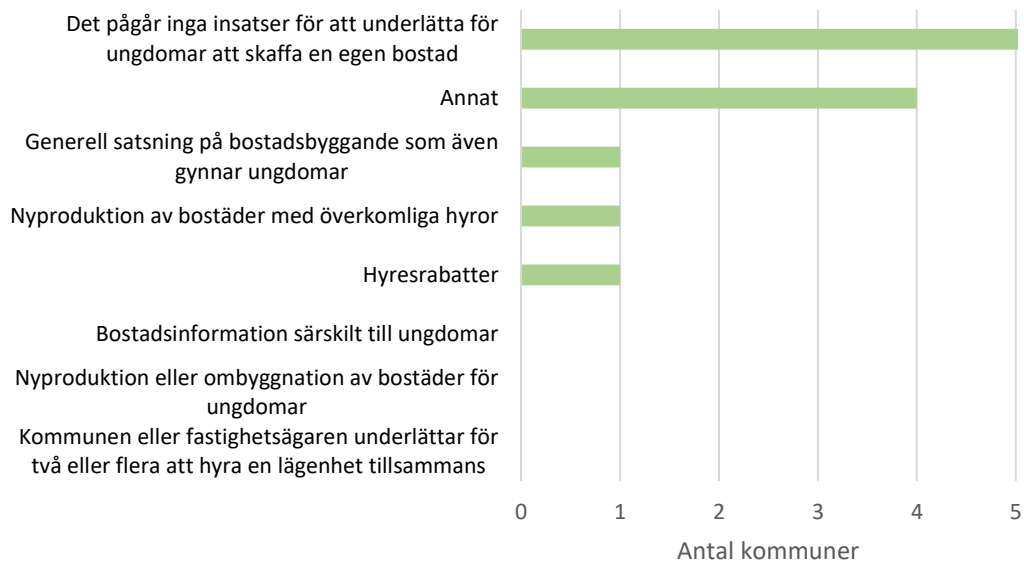
Sex av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Det har tillkommit ytterligare en kommun jämfört med 2020, då hälften av länets kommuner uppgav underskott. Men det är betydligt färre än 2019 då tio kommuner uppgav att de hade underskott på bostäder som ungdomar efterfrågar.



Figur 4.1.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020 och 2021.

Underskottet på bostäder för ungdomar beror enligt kommunerna främst på att det generellt finns få lediga bostäder och att det finns för få små lediga bostäder. Tre kommuner uppger att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll. Ett par kommuner uppger att lediga små bostäder är för dyra för ungdomar och enligt en kommun är de lediga bostäderna belägna i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Sex av länets kommuner uppger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. En kommun uppger att det sker en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. I Västerås avsätts 50 mindre lägenheter per år för ungdomar i Mimers ordinarie bestånd och det pågår nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror. I Köpings kommun är det möjligt att ställa sig i bostadskö från 16 års ålder.



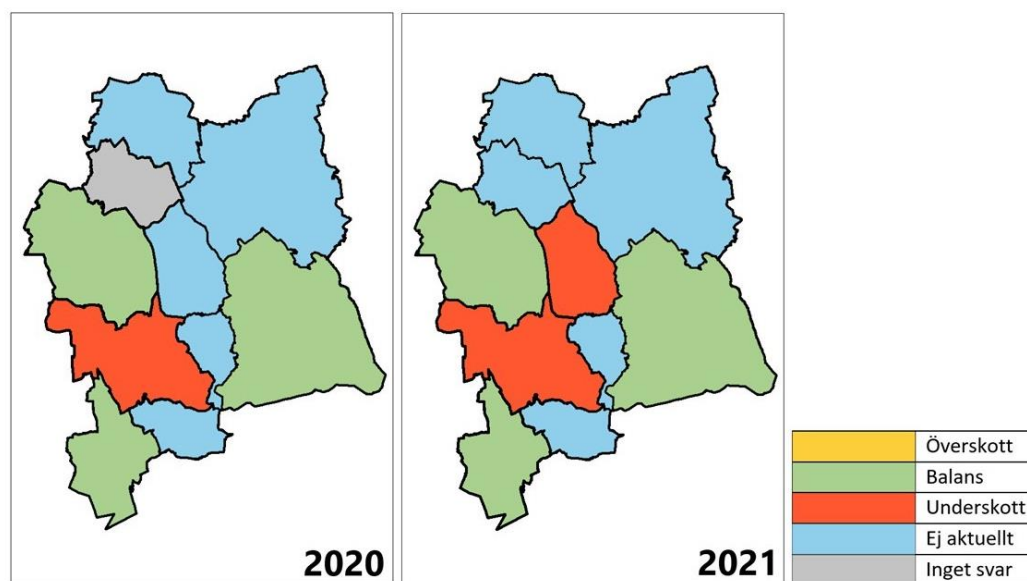
Figur 4.1.2 Kommunernas insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

4.2 Bostäder för studenter

Två kommuner uppger att de har underskott på bostäder för studenter, Köping och Surahammar. Tre av länets kommuner bedömer i år, liksom de senaste två åren, att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Fem kommuner har svarat att frågan inte är aktuell i kommunen.

Underskottet på bostäder för studenter beror enligt Köpings kommun på att det generellt finns för få lediga bostäder i kommunen. I Surahammar finns det för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter. De lediga bostäderna är för stora och för dyra för de flesta studenthushåll.

Fyra av länets kommuner har särskilda studentbostäder. Behovet av särskilda studentbostäder varierar under året och enligt Västerås kommun kan många studentbostäder stå tomma under delar av året. Under vårterminen är det en lägre efterfrågan på studentbostäder på grund av att färre program börjar på våren än på hösten.



Figur 4.2.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för studenter.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020 och 2021.

4.3 Bostäder för nyanlända

Nyanlända personer som omfattas av mottagandet i kommuner är flyktingar, skyddsbehövande eller personer med tillstånd på grund av synnerliga eller särskilt ömmande omständigheter samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga upp till tre år.

Det allmänna underskottet på bostäder i kommunerna försvårar för länet att upprätthålla god kapacitet och beredskap för mottagandet av nyanlända oavsett status. Samtliga kommuner är attraktiva för nyanlända och det är många som väljer att bosätta sig i länet på egen hand.

Antalet personer som sökt asyl i Sverige har minskat kraftigt under den pågående covid-19-pandemin jämfört med perioden 2017–2019. Minskningen i antalet asylsökande bedöms medföra en minskning av antalet anvisade och självbosatta nyanlända till länets kommuner de närmaste åren. Under 2020 uppnådde inte Sverige det beslutade antalet överföringar av kvotflyktingar till följd av pandemin. Regeringen beslutade därför att öka mottagandet under 2021 med det antal som inte kunde vidarebosättas under 2020. Mottagandet av kvotflyktingar bedöms öka under 2021 till följd av regeringens beslut. Hur detta påverkar det framtida behovet av bostäder för nyanlända är dock svårt att bedöma i dagsläget, mycket beroende på den framtida utvecklingen gällande covid-19-pandemin och effekterna av vaccinationer.

Ensamkommande barn/unga är en utsatt grupp som ofta har svårt att få egen bostad. Även anhöriga till ensamkommande är en grupp som har svårt att få

bostad eftersom familjen kommer som anknytning till ensamkommande och därigenom inte har rätt till hjälp med bostad. Ungdomarna har ofta svårt att ordna med bostad innan familjen kommer till Sverige. De är inte ansvariga för att ordna boende till familjen men kan känna ett ansvar kring detta. Hur stort problemet är varierar mellan länets kommuner där större kommuner har ett större problem då antalet individer är fler och bostadsmarknaden ofta svårare. Stödboenden för ensamkommande barn/unga avvecklas allt mer vilket medför ett ökat behov av bostäder på reguljära bostadsmarknaden för gruppen.

Resultaten från den lägesbildsenkät som Länsstyrelserna skickade ut under hösten 2020 visar att fyra av länets kommuner anger att det råder bostadsbrist, vilket påverkar både beredskapen och kapaciteten att ta emot nyanlända negativt.

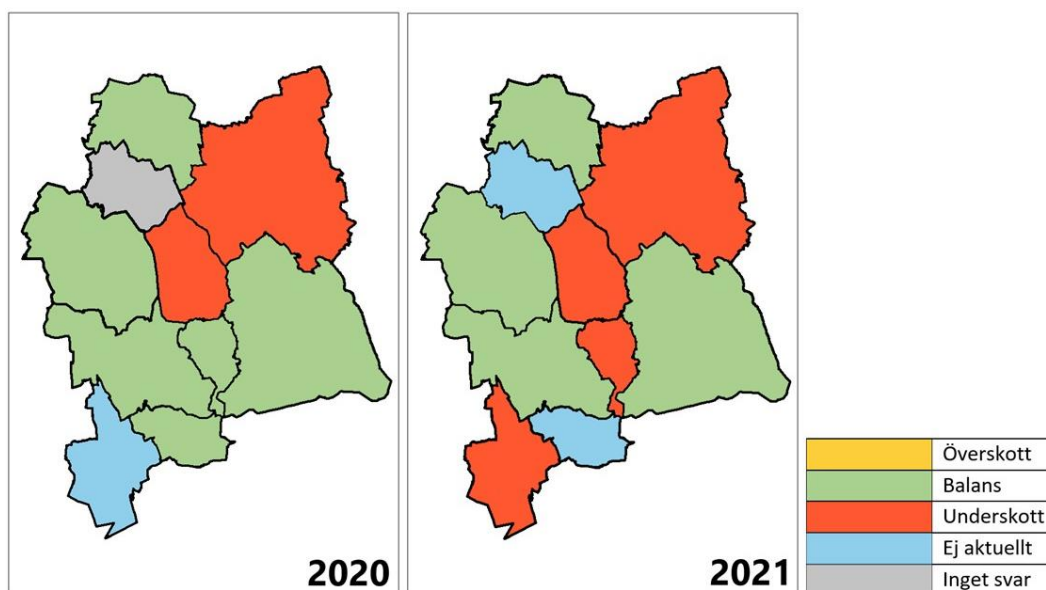
4.3.1 Bostäder för anvisade nyanlända

Bosättningslagen trädde i kraft den 1 mars 2016 (2016:38). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att på sikt få ett jämnare mottagande över hela landet samt att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja etableringen i samhällslivet och på arbetsmarknaden.

Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsförutsättningar, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

Anvisade nyanlända utgör en liten grupp av samtliga nyanlända som bosätter sig i länet, övrigt mottagande är anhöriga och egenbosatta. Kommunerna i Västmanland bedöms klara mottagandet på anvisning. Under 2020 tog länets kommuner emot drygt 94 procent av antalet anvisade nyanlända, detta trots den pågående pandemin. För 2021 har länstalet ökat, från 71 personer år 2020 till totalt 108 personer. Enligt Länsstyrelsens beslut om kommunal för 2021 är tre kommuner, Fagersta, Kungsör och Norberg, undantagna och saknar platser i kommunal.

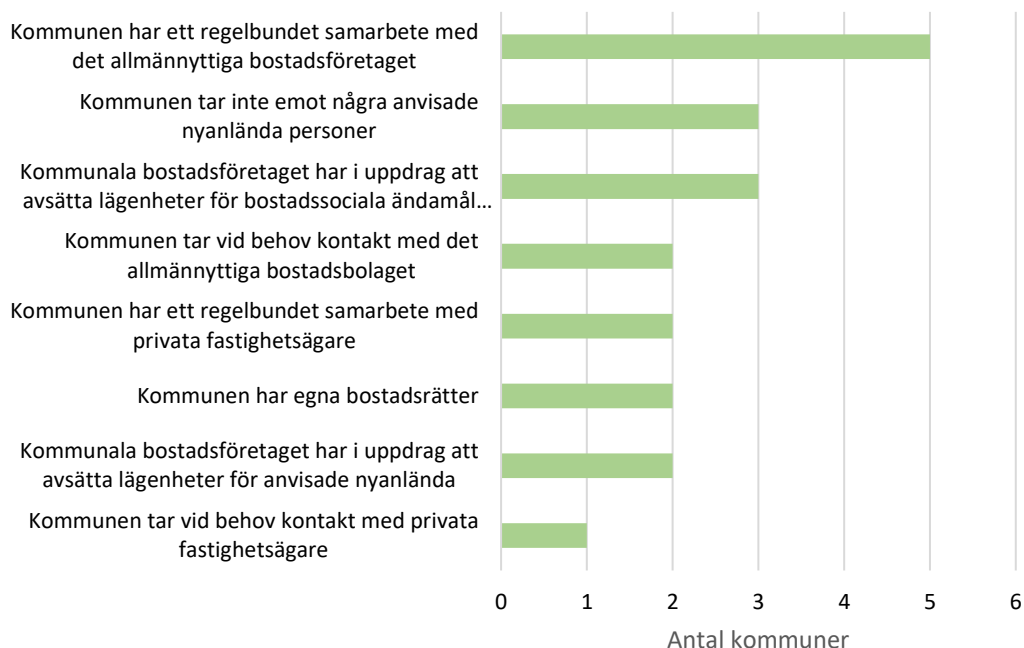
Fyra av länets kommuner bedömer i 2021 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända, vilket är två fler än i 2020 års enkät. Enligt kommunerna finns det många förklaringar till underskottet. Kommunerna lyfter fram det generella underskottet på hyreslägenheter som orsak till underskottet på bostäder för anvisade nyanlända. Brist på stora bostäder i kommunen samt underskott på bostäder med rimliga hyror är andra förklaringar. Två kommuner tar upp att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst. Hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt och är obenägna att hyra ut till nyanlända hushåll nämns också.



Figur 4.3.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020 och 2021.

I de kommuner som har anvisning av nyanlända varierar det hur arbetet går till för att säkerställa att det finns bostäder för dessa personer. Allra vanligast är att kommunerna har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget, vilket fem av tio kommuner i länet har. Två kommuner har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Två kommuner har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. I fyra kommuner har det kommunala bostadsföretaget i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända.

På frågan vilka tidsperspektiv kommunen har vid bosättning av anvisade nyanlända svarar tre kommuner att de erbjuder tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. En kommun uppger att tidsbegränsade kontrakt efter en längre tid kan övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt (längre tid avser minst ett år). En kommun svarar att tidsbegränsade kontrakt upphör efter en specificerad tid och nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad i hela landet. Den aktuella kommunen har dock inte fått någon anvisad nyanländ på flera år.



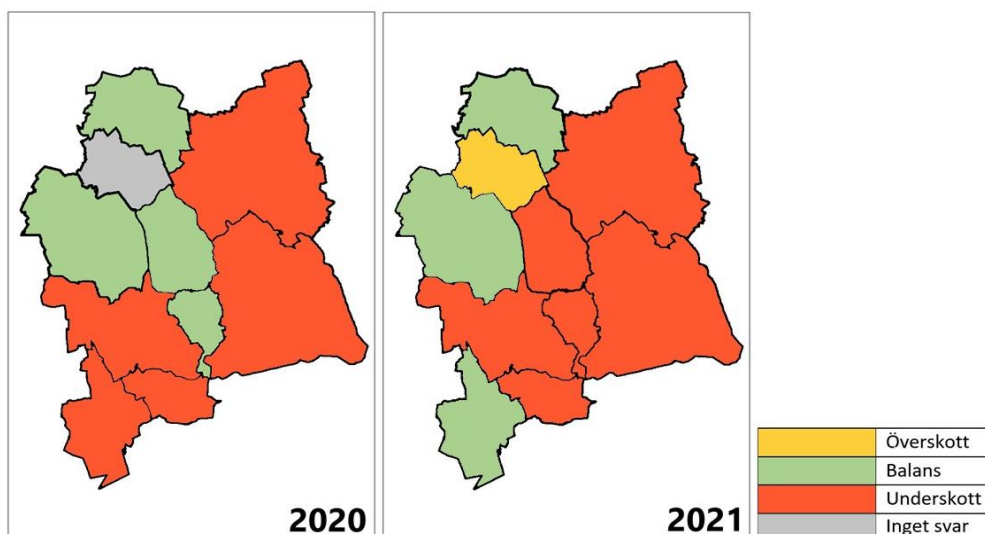
Figur 4.3.2 Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

4.3.2 Bostäder för självbosatta nyanlända

Bostadssituationen för självbosatta nyanlända är en utmaning. Nyanlända är en grupp som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden eftersom de saknar skattepliktig inkomst. Under första tiden i Sverige uppbär nyanlända ersättning från Arbetsförmedlingen, så kallad etableringsersättning. Nyanlända har en mycket svag förankring på bostadsmarknaden och får, enligt uppgifter från länets kommuner, ofta acceptera otrygga och undermåliga boendeformer och inte sällan oskäligen hyresnivåer.

Även om antalet anvisade till kommunerna fortsätter minska är det fortfarande många som kommer som anhöriga till de som kommit tidigare år.

Sex kommuner i länet har angett att de har ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Tre kommuner uppger att de har balans på bostadsmarknaden för denna grupp. En kommun har inte besvarat frågan. Norbergs kommun har som enda kommun i länet uppgett att de har haft bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Kommunen har haft projekt med fokus på bostäder, Boskola och dylikt. Numera ingår informationen i Samhällsorienteringen som även de självbosatta tar del av.



Figur 4.3.3 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020 och 2021.

4.4 Bostäder för äldre

Vi håller oss friska allt högre upp i åldrarna och de flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. Men de flesta får efter hand försämrad syn och hörsel och även nedsatt rörlighet. Många äldre har en bostad som det blir svårt att bo kvar i om rörligheten försämras. Stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet har bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

SÄRSKILDA BOENDEFORMER FÖR ÄLDRE

Boende med lägenheter för äldre som behöver särskilt stöd i form av service och omvårdnad enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och beslut från kommunen.

BISTÅNDSBEDÖMT TRYGGHETSBOENDE

Särskilda boendeformer för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering.

TRYGGHETSBOSTÄDER – EJ BISTÅNDSBEDÖMDA

En boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+.

SENIORBOSTÄDER

Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter.

För äldre som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna blir ofta högre i ett nytt boende. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt.

4.4.2 Särskilda boendeformer för äldre

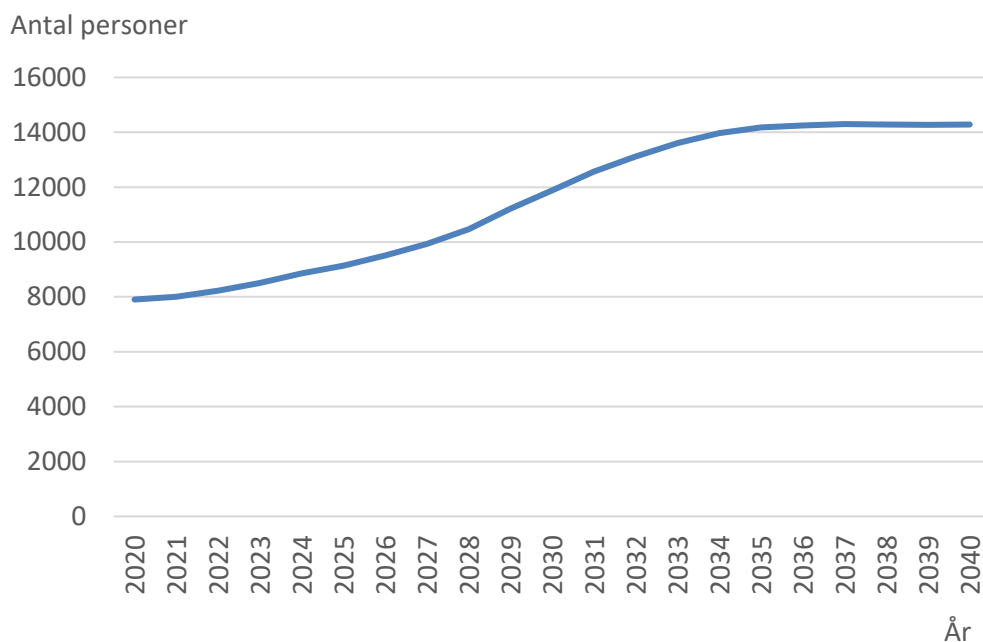
Alla kommuner ska enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För att få bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Enligt kommunernas uppgifter finns det drygt 2 900 bostäder i särskilda boendeformer i länet. Hälften av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott och den andra hälften att det råder balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre. Till antalet rör det sig om samma antal kommuner som 2020 men det har skett förändringar inom kommungruppen. Västerås och Arboga har gått från underskott till balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre medan Surahammar har gått från balans till underskott.

Tabell 4.4.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre 2020 och 2021. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020 och 2021.

	Bedömt utbud 2020	Bedömt utbud 2021
Skinnskatteberg	Balans	Balans
Surahammar	Balans	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Balans	Balans
Norberg	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Balans
Sala	Balans	Balans
Fagersta	Inget svar	Underskott
Köping	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Balans

Aktuell befolkningsprognos för länet visar att den åldersgrupp som främst är i behov av denna typ av bostäder, 85 år och äldre, kommer att växa snabbt under kommande år. Behovet av särskilda boendeformer för äldre kan med andra ord förväntas bli en utmaning för länets kommuner i framtiden.



Figur 4.4.1 Befolkningsprognos för Västerbotten län 2020–2040 för åldersgruppen 85 år och äldre. Källa: SCB.

4.4.3 Korttidsboende för äldre

Nytt för i år är att en fråga om antalet platser inom korttidsboende för äldre har lagts till i enkäten. Antalet korttidsplatser i länet uppgår enligt kommunernas uppgifter till totalt 265 platser.

4.4.4 Biståndsbedömt trygghetsboende

Biståndsbedömt trygghetsboende är en boendeform som tillkommit på senare år. För att kunna bo i ett biståndsbedömt trygghetsboende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Samtliga kommuner i länet svarar nej på frågan om det finns biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen.

4.4.5 Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform för äldre personer som vill ha tillgång till större gemenskap och trygghet. Variationen är stor mellan olika trygghetsbostäder men tillgänglighet, trygghet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är ofta gemensamma nämnare. Boendeformen kräver inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Idag finns det trygghetsbostäder i hälften av länets kommuner. Sju kommuner svarar att det finns ett otillräckligt antal trygghetsbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet.

Västerås kommun beskriver situationen på följande vis:

Med underskott menar vi att antalet äldre kommer att öka kraftigt vilket gör att trygghetsboende kommer att behöva byggas. Det måste byggas bra boenden för äldre med rimlig hyra. Vi har en boendeplanering som gör att vi känner oss trygga i vår planering. Det planeras för fler trygghetsboenden vilket vi ser är helt avgörande för framtiden och utifrån detta så har vi skrivit ett underskott. Vi ser det som viktigt att det byggs bra bostäder för äldre för att möjliggöra att man kan leva självständigt och kan bo kvar i ordinärt boende så länge som möjligt.

4.4.6 Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder och som är utformade efter äldres behov av tillgänglighet samt trygghet. Det krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att få flytta in i en seniorbostad.

Sex av länets kommuner uppger att de har seniorbostäder vilket är färre än 2020 då åtta kommuner angav att de har seniorbostäder. Tre kommuner uppger att de har balans, det vill säga ett tillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet. Två kommuner svarar att de har ett otillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet.

4.5 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen. Enligt socialtjänstlagen ska kommunerna inrätta bostäder med särskild service för de personer som till följd av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Sex kommuner uppger att de har ett otillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Endast tre kommuner bedömer att det råder balans vilket är färre än såväl 2019 som 2020 års resultat. En kommun har inte besvarat frågan.

Tabell 4.5.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2019–2021. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020 och 2021.

	Bedömt utbud 2019	Bedömt utbud 2020	Bedömt utbud 2021	
Skinnskatteberg	Inget svar	Underskott	Balans	
Surahammar	Balans	Balans	Inget svar	
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	
Norberg	Balans	Balans	Underskott	
Västerås	Underskott	Balans	Balans	1.
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	
Fagersta	Underskott	Inget svar	Underskott	2.
Köping	Balans	Underskott	Underskott	3.
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott	4.

Gruppbostäder

Gruppbostäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppbostaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Situationen har försämrats vad gäller denna boendeform. I år uppger åtta av länets kommuner uppger att de har underskott, det vill säga ett otillräckligt antal gruppbostäder. Förra året gällde detta fem kommuner. Endast Västerås kommun har anger att de har balans. En kommun har inte besvarat frågan.

Servicebostäder

Servicebostäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Sju av länets kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden vilket innebär att situationen har förbättrats något. Förra året uppgav fem kommuner att det rådde balans. Två kommuner har svarat att de har underskott och en kommun uppger att de saknar servicebostäder.

Tabell 4.5.2 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende, gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

	Särskilt boende	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder
Skinnskatteberg	Balans	Underskott	Saknar denna boendeform
Surahammar	Inget svar	Inget svar	Balans
Kungsör	Underskott	Underskott	Balans
Hallstahammar	Balans	Underskott	Balans
Norberg	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Balans	Balans	Balans
Sala	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Underskott	Underskott	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Balans

4.6 Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete

Personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i en mer eller mindre osäker boendesituation och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Hemlösheten påverkas av både strukturella och individuella faktorer. Den berör allt från barnfamiljer utan eget hyreskontrakt till personer utan tak över huvudet. Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden har framför allt strukturella orsaker som bristen på lämpliga bostäder, hyresnivåer som hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster inte klarar och höga krav för att godkännas som hyresgäst. Bristen på bostäder är inte i huvudsak en socialtjänstfråga men leder till att stora grupper ställs utanför den ordinarie bostadsmarknaden och att allt fler söker sig till socialtjänsten för att lösa sina boendeproblem.

Kommunens socialtjänst har det yttersta ansvaret för att människor som bor eller vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialstyrelsen tar fram olika stöd och kunskapsunderlag till kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet och har tagit fram ett stöd för hur socialtjänsten kan arbeta och samverka för att förebygga hemlöshet. Vägledningen finns tillgänglig på Socialstyrelsens webbplats. Kunskapsguiden är en webbplats som samlar kunskapsstödande produkter från Socialstyrelsen, andra myndigheter och aktörer. Där finns också stöd och vägledning när det gäller socialtjänstens ansvar och möjligheter att motverka hemlöshet och ge stöd till enskilda.

Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i under en kort eller lång tid. Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer och det är utifrån dessa som kommunerna har besvarat frågorna i bostadsmarknadsenkäten:

- Akut hemlöshet, exempelvis härbärge och kvinnojour
- Boende på institutioner och kategoriboenden
- Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten
- Eget ordnat kortsiktigt boende

4.6.1 Kommunernas insatser i Västmanland

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet svarar sju av länets kommuner att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser. Fem kommuner hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Två kommuner har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. En kommun använder sig av hyresgarantier. Västerås kommun arbetar med ”Bostad först” som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. Två kommuner uppger att de för närvarande inte arbetar aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.



Figur 4.6.1 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

Länets kommuner samarbetar i högre utsträckning än föregående år med såväl kommunala bostadsföretag som privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Åtta kommuner samarbetar regelbundet med kommunala bostadsföretag och fyra av dessa kommuner samarbetar även regelbundet med privata hyresvärdar i detta syfte. Västerås kommun nämner att de har ett samverkansavtal med 13 hyresvärdar i kommunen. Två kommuner uppger att de inte har denna form av samarbete, varken med allmännyttiga eller privata hyresvärdar.

Åtta kommuner hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Två av kommunerna har även andra boendelösningar för personer som inte själva kan ordna en bostad. Det handlar om bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §.

4.6.2 Bostadssituationen för personer med psykisk funktionsnedsättning utifrån personliga ombuds erfarenheter

Personligt ombud är ett stöd för personer med psykisk funktionsnedsättning. Verksamheten syftar till att personer med psykisk funktionsnedsättning ska få möjlighet att leva ett mer självständigt liv, med möjlighet att ta del av samhällets utbud av vård, stöd, service, rehabilitering och sysselsättning på jämlika villkor. Ombuden arbetar på den enskildes uppdrag fristående från myndigheter och vårdgivare. Det är en frivillig och kostnadsfri verksamhet.

Kommunen är huvudman för verksamheter med personligt ombud. Socialstyrelsen har i uppdrag att följa upp verksamheterna med personligt ombud utifrån sitt ansvar för statsbidrag till verksamheterna. Länsstyrelserna har i uppdrag att samordna och administrera statsbidraget. Länsstyrelsen har även i uppdrag att tillsammans med Socialstyrelsen följa upp, stödja och utveckla verksamheterna med personligt ombud. I Västmanland finns det tio personliga ombud som verkar i länets samtliga kommuner.

De personliga ombuden i Västerås beskriver boendesituationen för sina klienter:

En tredjedel av klienterna som har personliga ombud i Västerås upplever att de har en belastande boendesituation. De är hänvisade till att bo hos vänner och bekanta vilket medför en beroendeställning, men även en belastning för båda parter. Kommunens härbärgen är olämpliga för klienter med psykisk ohälsa. Risk för utsatthet ökar men även klienternas egna missbruk. I kommunen är det långa köer till bostäder och personer med skulder är ofta chanslösa. Sociala kontrakt kan vara en bra lösning men målgruppen erbjuds sällan det alternativet.

De personliga ombuden beskriver en situation på bostadsmarknaden där personer med psykisk ohälsa faller mellan stolarna och inte erbjuds det stöd som andra målgrupper erbjuds. De har svårt att stå i kö till bostäder då de ofta sällas bort direkt på grund av ekonomiska skulder. Härbärgen och vandrarhem är en vanlig lösning, något som ofta inte fungerar bra för personer med psykisk ohälsa. Även barnfamiljer där en eller båda föräldrarna har psykisk ohälsa fångas upp sent i processen, oftast när vräkningen redan är ett faktum. Idag är det även långa processer kring insatser så som sociala kontrakt, gode män och överförmyndare. Socialtjänstens möjligheter att erbjuda klientmedelskonto fungerar väldigt bra, dock är det få klienter som ges den möjligheten. Sammantaget bedömer kommunens personliga ombud att situationen för målgruppen har förvärrats de senaste två åren och efterfrågar insatser samt samhandling.

4.7 Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att förebygga vräkningar

Återrapportering av regleringsbrevsuppdrag B3 2020

Om en hyresgäst inte betalar hyran eller på andra sätt bryter mot en överenskommelse i hyreskontraktet, kan hyresvärden ansöka om vräkning. Vräkning leder ofta till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Vräkningar kostar dessutom mycket i personligt lidande för den drabbade och för samhället.

Länsstyrelserna fick i 2020 och 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget ska redovisas i bostadsmarknadsanalysen 2021. Här följer först en text som är framtagen av Expertgrupp Bostadsförsörjning efter inventering och summering av regionala och nationella aktiviteter 2020–2021.

4.7.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännytt samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Informationsmaterialet finns tillgängligt på Länsstyrelsen i Västmanlands webbplats:

<https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har i samarbete med Kronofogden tagit fram ett konkret stöd som visar hur vi kan arbeta vräkningsförebyggande. Stödet kan förhoppningsvis bidra till att fler kommuner och aktörer hittar såväl inspiration som konkreta verktyg som kan komma till användning i det vräkningsförebyggande arbetet. Även metodstödet finns tillgängligt på Länsstyrelsen i Västmanlands webbplats:

<https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

Regionala aktiviteter

Flera länsstyrelser har arrangerat digitala seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Vidare planerar många länsstyrelser att arrangera liknande seminarier och enskilda kommunbesök framöver i anslutning till uppdraget.

Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har

kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

En Väg In

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.

Tydliga rutiner med barnperspektiv

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärden om problem uppstår.

Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligt i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som

bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevs som svår.

Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

Barn som utvisas särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

4.7.2 Förebygga och motverka vräkningar i Västmanlands län

Här följer en kort beskrivning av situationen i Västmanland och de aktiviteter för att förebygga och motverka vräkningar som har ägt rum i länet under det senaste året, varav en del fortfarande pågår. Länsstyrelsens arbete med att på olika sätt stödja kommunerna i arbetet med att motverka vräkningar kommer att fortsätta under hösten.

Barnkonventionen har blivit lag och det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer. År 2020 behövde cirka 450 barn i Sverige uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sitt hem. I Västmanland har antalet vräkningar av barnfamiljer minskat de senaste två åren. Totalt i länet genomfördes 12 vräkningar av barnfamiljer 2020 som berörde 23 barn. Under 2019 genomfördes 14 vräkningar av barnfamiljer som berörde 28 barn och 2018 genomfördes 18 vräkningar som berörde 43 barn.

Eftersom vräkningar, tillsammans med arbetslöshet och separation, är den vanligaste orsaken till hemlöshet så utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I bostadsmarknadsenkäten anger sju av länets kommuner att de arbetar med vräkningsförebyggande arbete. Kommunerna har kort beskrivit hur arbetet är organiserat.

- Kungsörs kommun har en bostadssocial samordnare som arbetar på uppdrag utifrån så kallade sociala kontrakt.
- Hallstahammars kommun har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser.
- I Västerås kommun söker socialtjänsten kontakt med alla personer som får betalningsföreläggande på obetald hyra. Detta sker i flera steg med via brev, bokade hembesök och telefonkontakt. Stödet består i att hjälpa personerna att hitta lösningar för att kunna betala sina skulder och därmed bo kvar.
- Fagersta kommun tar omedelbar kontakt med barnfamiljer som riskerar att vräkas samt även med personer där det framgår psykisk ohälsa. Oftast kontaktas socialtjänsten vid dessa ärenden innan fastighetsägaren går vidare.
- I Köpings kommun har budget- och skuldrådgivaren möten en gång i månaden med det kommunala bostadsbolaget. Vid dessa möten utbyts information om obetalda hyror. Denna information går budget och skuldrådgivaren igenom och kontaktar dessa individer och hör om de behöver hjälp och stöd framåt. När det inkommer information om obetalda hyror och skulder för obetalda elräkningar över 4000 kronor görs en kontroll om de är aktuella inom socialtjänsten. Om de är aktuella inom socialtjänsten kontaktas aktuell handläggare som kontaktar individen. Om personen saknar handläggare på grund av att den inte är aktuell inom socialtjänsten så skickas ett mejl ut med information.
- Arboga kommun uppger att det inom socialförvaltningen, individ och familjeomsorg finns rutiner för ärenden som handlar om vräkning.

Sju kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer. I stort handlar det om samma insatser som det generella arbetet med att förebygga vräkningar. Västerås svarar att det förutom detta görs orosanmälan till socialtjänsten när en barnfamilj riskerar att bli bostadslös och att man har en tydlig rutin kring samverkan med dem i dessa ärenden. Arboga uppger att Individ och familjeomsorg har ett särskilt team som sammanhåller om det skulle uppstå ett sådant fall.

I bostadsmarknadsenkäten finns det möjlighet att lämna kommentarer. Socialtjänsten i en kommun lyfter att det tidigare har fungerat väl med oannonserade hembesök hos personer som riskerar att bli avhysta från sin bostad

men till följd av regelverket är det inte längre möjligt, vilket har försvårat deras uppsökande arbete.

4.7.3 Konferens om vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv

I maj 2021 anordnade Länsstyrelsen i Västmanland, som ett led i arbetet med att stödja kommunerna i att motverka vräkningar av barnfamiljer, en konferens under rubriken *Vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv*. Syftet var att inspirera och sprida kunskap med särskilt fokus på barns utsatta situation.

Konferensen vände sig till anställda i kommuner, bostadsföretag, Kronofogden och ideella organisationer. Medverkande var forskare från Socialhögskolan i Lund och Malmö Universitet varav den senare även arbetar på uppdrag av Rädda barnen. Kronofogden presenterade metodstödet Hemma! som visar hur kommuner och bostadsföretag konkret kan arbeta vräkningsförebyggande. Under konferensen lyftes även lokala exempel. Köpings kommun informerade om sina nya rutiner för att motverka vräkning av barnfamiljer. Västerås socialtjänst tillsammans med bostadsbolaget Bostads AB Mimer berättade om deras nära samarbete kring vräkningsförebyggande insatser. Länsstyrelsen berättade om samverkan kring boendelösningar för våldsutsatta.

Länsstyrelsen har även spridit goda exempel till framförallt socialtjänst och länets bostadsföretag i syfte att stimulera verksamhetsutveckling och samverkan.

Exempelvis har Örebrobostäder medverkat i ett webinarium och berättat om sitt arbete med att erbjuda våldsutsatta bostad genom förtur i allmännyttan.

Länsstyrelsen vill särskilt lyfta fram den utsatthet som finns för hemlösa kvinnor och barn. Hemlösa kvinnor utsätts i högre grad än män för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även, i högre grad än män, ansvar för barn – som då också drabbas av hemlöshet. Barns rättigheter till umgänge med förälder/vårdnadshavare, som inte medför risk att barnet far illa, kan också försvåras vid hemlöshet.

4.7.4 Boende för våldsutsatta

Våldsutsatta kan ofta ha svårt att finna nytt boende. Ofta behöver de byta boende av skyddsskäl och försvårande omständigheter är svag ekonomi och skulder. I Västmanland finns sedan 2019 en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende. Bakgrund är kartläggningen "Kvalitén i skyddat boende" som genomfördes av Länsstyrelserna Gävleborg, Västmanland och Uppsala vilken konstaterade att såväl kommuner som de skyddade boendena att placeringarna på skyddat boende ofta fortgår länge efter att det akuta skyddsbehovet upphört. Det kan bero på ekonomi, den rädsla som ofta finns hos den våldsutsatta för att återvända till hemkommunen men framförallt rådande bostadsmarknad. Samverkan syftar till att möjliggöra olika lösningar för att få en ny bostad på annan ort samt att ta tillvara på samordningsvinster mellan kommunerna. Resultat hittills är att flera personer har getts möjlighet att byta bostadsort i länet efter placering i skyddat boende. Andra effekter är att

placeringstiden har minskat väsentligt samt att samverkan mellan kommunerna har stärkts. Flera kommuner i länet har även gjort olika insatser för att minska vårdtygn i skyddat boende, exempelvis genom rutiner och processbeskrivningar samt samverkansavtal med de kommunala bostadsbolagen. Det förekommer fortfarande så kallad "social dumpning" i kommunerna, att våldsutsatta ges stöd att få en ny bostad i en annan hemkommun och stöd till den första månaden. Inte sällan är det bostäder med högre hyra än vad försörjningsstödet medger eller bostäder med oskälig standard.

4.7.5 Bostadslösa, missbrukande kvinnor i utsatthet

Västerås Stad har ett tvåårigt projekt (2019–2022) riktat mot kvinnor i hemlöshet och missbruk. Projektet är finansierat av Socialstyrelsen och innebär i korthet att ha en särskild uppsökare för målgruppen. Projektet genomförs i nära samverkan med Stadsmissionen i Västerås. Mål är att förbättra livssituationen för kvinnor som befinner sig i bostadslöshet, missbruk och utsatthet. Samverkan mellan Stadsmissionen och socialtjänsten är en förutsättning och fungerar väldigt bra. En framgångsfaktor är den dagverksamhet, FRIDA, som Stadsmissionen startade i och med projektet. Dagverksamheten riktar sig enbart till kvinnor som tillhör målgruppen och redan tidigt i projektet har ett flertal kvinnor fått stöd för att förbättra sin livssituation. I dagsläget har tretton kvinnor har fått en tydligt förbättrad livssituation och utöver det har ett stort antal kvinnor fått stöd. Insatserna varierar från att erbjuda en viloplats, stöd i myndighetskontakter eller i att hitta tillfälliga eller mer permanenta boendelösningar. Kunskapen och erfarenheterna från projektet kommer tas tillvara för att användas till kvalitetsförbättringar i stödet för kvinnor som befinner sig bostadslöshet, utsatthet och missbruk. Behoven inom målgruppen är stora och det finns fortsatt behov av verksamhetsutveckling. Västerås kommuns målsättning är att verksamheten ska permanentas efter projekttidens slut.

5 Bostäder och bostadsbyggande

5.1 Bostadsbyggande i Sverige

Under 2020 färdigställdes det 50 479 bostäder och under 2019, som var något av ett rekordår byggdes det 55 659 bostäder.

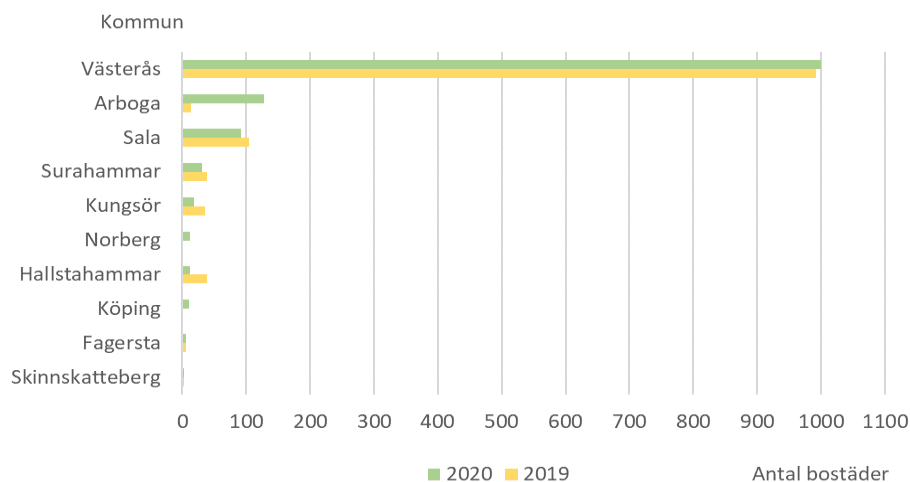
För ett år sedan fanns det farhågor att Coronapandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder, men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Bostadsbyggandet har till och med överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. I Boverkets nya prognos förväntas 54 000 bostäder påbörjas i år, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, och 52 500 bostäder påbörjas år 2021. Det är fler påbörjade bostäder än 2019 då byggandet av drygt 49 000 bostäder påbörjades, men det finns ett stort underskott att ta igen. Enligt Boverkets bedömningar behöver det tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

5.2 Bostadsbyggande i länet 2019

Bostadsbyggandet låg på en fortsatt hög nivå under 2020. Under året färdigställdes det drygt 1 300 bostäder i Västmanland vilket är i linje med bostadsbyggandet 2018 och 2019 då det färdigställdes cirka 1 400 respektive 1 200 bostäder. Av dessa var 72 procent bostäder i flerbostadshus och 28 procent småhus. Trots den höga byggtakten bedömer åtta av länets kommuner att de har underskott på bostäder.

Trots farhågor att Coronapandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder har utvecklingen har gått i motsatt riktning. Under 2020 påbörjades byggandet av cirka 1 500 bostäder i Västmanlands län, vilket är närmare 400 fler än vad som påbörjades 2019. Länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 3 500 bostäder de närmaste två åren. Bedömningen ligger högre än de bedömningar som gjordes 2020 då kommunerna bedömde att det skulle påbörjas 2 900 bostäder under 2020 och 2021. Förra året överträffades kommunernas bedömningar vilket hör till ovanligheten, då de ofta ligger ofta något högre än vad som verkligen kommer igång under året.

I årets enkät ingår en fråga om kommunens bostadsmarknad har påverkats av Coronapandemin. Sju av länets kommuner uppger att Coronapandemin inte har haft någon påverkan på bostadsmarknaden i kommunen medan tre kommuner har noterat effekter. Det rör sig om olika effekter i de olika kommunerna. Här nämns ökade bostadspriser, ökat behov av ekonomiskt bistånd eftersom boendekostnaderna har ökat, fler outhyrda lägenheter. En kommun uppger att antalet personer som söker hyresrätt har minskat och att det tar längre tid att förmedla lägenheter på grund av pandemin.

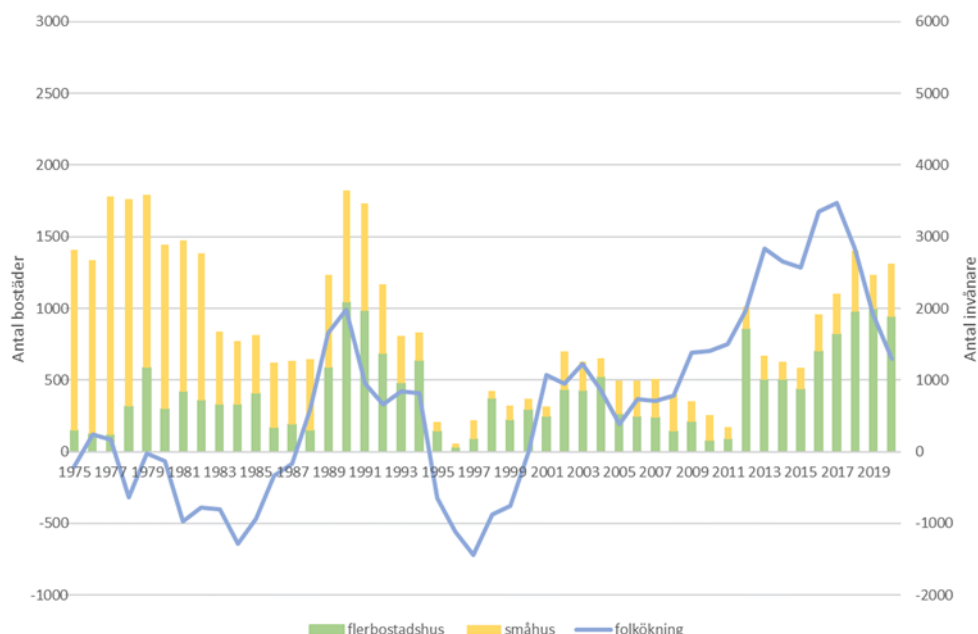


Figur 5.2.1 Färdigställda bostäder per kommun 2019 och 2020. Källa: SCB.

Under 2020 byggdes det bostäder i samtliga kommuner i Västmanland. Liksom tidigare skedde det mesta av bostadsbyggandet (75 %) i Västerås kommun. Totalt byggdes 1 000 bostäder i Västerås vilket är 8 fler än året innan. Utöver Västerås tillkom det flest bostäder i följande kommuner; Arboga 128 bostäder, Sala 92 bostäder, Surahammar 30 bostäder och Kungsör 18 bostäder.

5.3 Underskott trots ökat bostadsbyggande

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Av figur 4.1.2 framgår att bostadsbyggandet ökade i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen fram till och med finanskrisen i slutet av 00-talet. Från och med 2007 ökade byggandet inte längre ökat i takt med befolkningsutvecklingen (med undantag för 2012, dock inkluderar 2012 ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 vilket gör grafen nedan något missvisande för de två åren). Under 2018 och 2019 motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen. År 2020 låg tillskottet av bostäder på samma nivå som befolkningsökningen och med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad producerades det med andra ord fler bostäder än vad som kan uppfattas som motiverat med tanke på befolkningstillväxten. De finns dock ett uppdämt behov av bostäder vilket också styrks av Boverkets byggbehovsprognos. Fortfarande uppger åtta av tio kommuner i Västmanland att de har underskott på bostäder. Även om bostadsbyggandet har varit högt de senaste åren tyder resultatet av bostadsmarknadsenkäten på att det fortfarande inte finns tillräckligt många bostäder i Västmanland, som helhet, för att täcka behovet, (se figur 3.1.1.).



Figur 5.3.1 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2020. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Källa: SCB.

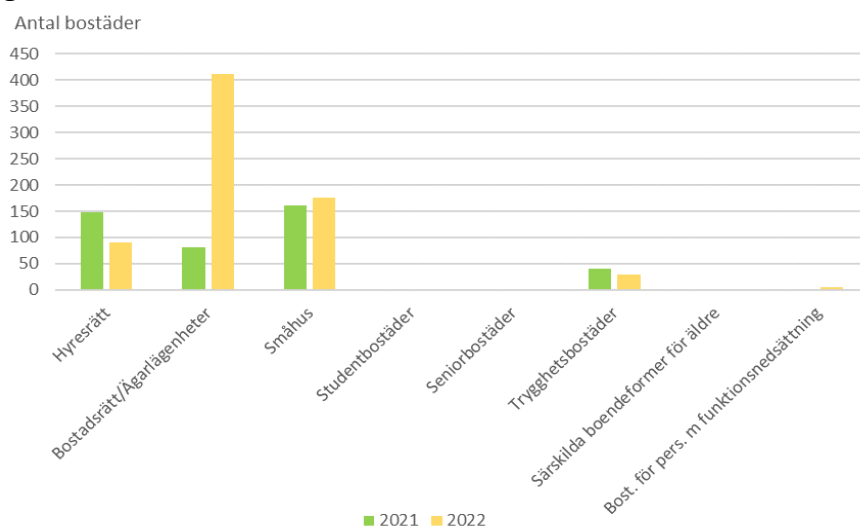
5.4 Fler påbörjade bostäder

För ett år sedan fanns det farhågor att Coronapandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Under 2020 påbörjades byggandet av cirka 1 500 bostäder i Västmanlands län, vilket är närmare 400 fler än vad som påbörjades 2019. Länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 3 500 bostäder de närmaste två åren. Bedömningen ligger högre än de bedömningar som gjordes 2020 då kommunerna angav att det skulle påbörjas 2 900 bostäder under 2020 och 2021. Kommunernas bedömningar har tidigare generellt legat något högre än vad som kommer igång under året men de senaste två årens bedömningar har stämt väl överens med utfallet.

Som tidigare skiljer det sig stort i länet var och hur mycket det byggs, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal ny- eller ombyggda bostäder kommer det enligt bedömningarna att påbörjas i Västerås med 2 465 bostäder totalt under 2021 och 2022, Därefter kommer Sala (450), Kungsör (136), Hallstahammar (99).

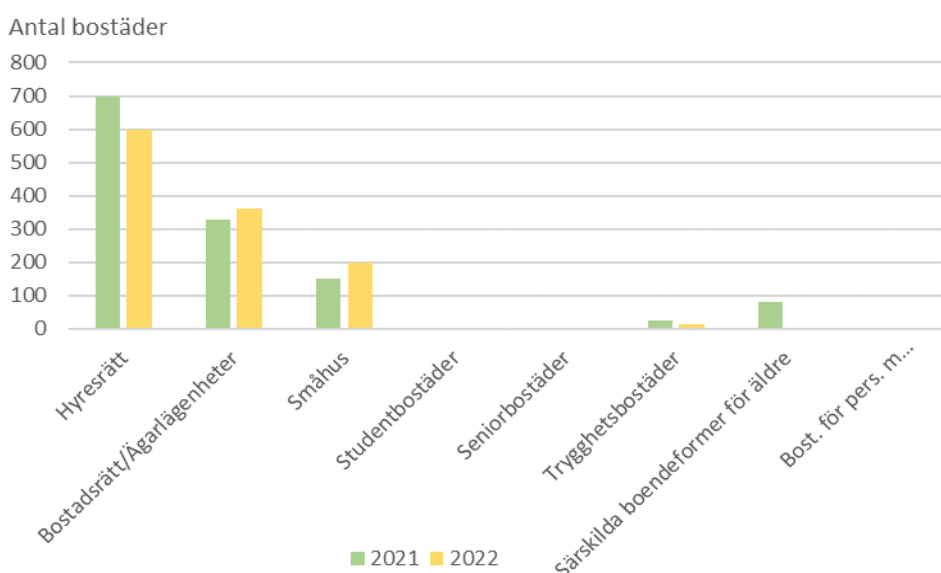
När det gäller flerbostadshus bedömer länets kommuner exklusive Västerås att det kommer att påbörjas nybyggnad av 238 hyresrätter i flerbostadshus under 2021 och 2022. Under samma period kommer det enligt bedömningarna att påbörjas 494 bostadsrätter/ägarlägenheter varav merparten i Sala. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten kommer det också att påbörjas 337 småhus. I Fagersta

och Kungsör kommer det att påbörjas nybyggnad av 40 respektive 30 trygghetsbostäder.



Figur 5.4.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2021 och 2022 i länets kommuner utom Västerås. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

Enligt Västerås kommuns bedömningar kommer det att påbörjas 1 300 hyresrätter och 690 bostadsrätter/ägarlägenheter i flerbostadshus sammanlagt under 2021 och 2022. Det kommer också att tillkomma 40 trygghetsbostäder och 5 bostäder för personer med funktionsnedsättning. Vidare kommer det att påbörjas 80 trygghetsbostäder och 90 bostäder i särskilda boendeformer för äldre. Av svaren framgår också att det enligt bedömningarna kommer att påbörjas 350 småhus.



Figur 5.4.2 Västerås kommuns bedömning av antal påbörjade bostäder 2021–2022. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

5.5 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2020–2029

Boverket har genomfört nya beräkningar av det regionala behovet av bostäder för perioden 2020–2029. Behovet av bostäder ökar när befolkningen växer. Hur stort behovet av nya bostäder är beror bland annat på hur antalet hushåll förändras framöver, men också på hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut. Även om bostäder produceras utifrån rådande marknadsekonomiska förutsättningar snarare än demografiskt betingade bostadsbehov är det värdefullt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut både på kort och på lång sikt. Om den framtida befolkningens behov av bostäder inte tillfredsställs så drabbar det inte bara enskilda individer utan riskerar också att få negativa effekter för samhället i stort. Arbetsmarknaden kan påverkas negativt och därigenom hämma också den ekonomiska tillväxten. Unga människor kan få svårare att etablera sig i samhället, trångboddheten kan öka och andra sociala problem kan uppstå.

Den faktor som betyder mest för behovet av nya bostäder är den framtida utvecklingen av antalet hushåll, vilken i sin tur beror på befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning. Boverkets beräkning av behovet av nya bostäder utgår ifrån de officiella befolkningsframskrivningar som Statistiska centralbyrån (SCB) publicerar årligen. Boverkets beräkningar av bostadsbehovet görs på regional nivå och aggregeras därefter till nationell nivå. Med den nationella befolkningsprognosen som utgångspunkt beställer Boverket regionala och ibland även lokala befolkningsprognoser. Med hjälp av dessa prognoser och beräknade så kallade hushållskvoter beräknas utvecklingen av antalet framtida hushåll. Boverket gör också en kommunal fördelning med Tillväxtverkets regionala analys- och prognosystem (Raps). I den senaste byggbehovsprognosen har Boverket utvecklat känslighetsanalysen. Förändringar i beräkningsmetoden gör att Boverket nu redovisar det förväntade byggbehovet i ett intervall.

Beräkningar har gjorts för landets 60 funktionella analysregioner (så kallade FA-regioner) som Tillväxtverket har definierat. Detta är regioner där hushåll både kan bo och arbeta inom.

5.5.1 Byggbehov i Västmanlands län

För att täcka det totala beräknade behovet behöver det tillkomma 592 000–664 000 bostäder i Sverige under perioden 2020–2029.

De regionala byggbehovsberäkningarna visar att det föreligger ett byggbehov i 28–35 regioner beroende på modell. Enligt beräkningarna behöver det inte byggas i övriga 25–32 regioner med hänsyn till befolkningstillväxten. Analysen visar även att byggbehovet är koncentrerat till vissa delar av landet, framför allt till storstadsområdena. De tio FA-regioner som har det högsta byggbehovet står sammantaget för 87 procent av bostadsbehovet.

Västerås FA-region, som motsvarar Västmanlands län är en av de tio FA-regioner som har det största byggbehovet. Här beräknar Boverket att det behöver tillkomma 1 390 – 1 580 bostäder per år under en tioårsperiod vilket motsvara 5,02–5,72 nya bostäder per 1 000 invånare.

Bostadsbyggnadsbehov är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det på detta sätt framräknade behovet är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av marknadsförutsättningar, framför allt ekonomiska förutsättningar för hushållen att efterfråga till framtida prisnivåer.

5.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Den faktor som flest kommuner, totalt sex, tar upp är brist på detaljplan på attraktiv mark. Fem kommuner uppger att höga produktionskostnader är en begränsande faktor.

Tre kommuner anger svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor



Figur 5.6.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Varje kommun har angivit tre faktorer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

Andra begränsande faktorer som kommunerna nämner utöver de fasta svarsalternativen är förorenad mark samt att vinstmarginalen för nybyggnadsprojekt är inte tillräckligt stor för att locka större externa intressenter i större omfattning.

5.7 Prisutveckling bostäder

Medelpriset för småhus har stigit i snabb takt det senaste året och var cirka 2 735 000 kronor för ett småhus i Västmanland 2020. Bostadspriserna för

permanenta småhus steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 7 procent i landet och med 6 procent i Västmanland mellan 2019 och 2020.

Prisökningarna har fortsatt under det första kvartalet 2021 och jämfört med första kvartalet 2020 har småhuspriserna stigit med 13 procent i landet och med 10 procent i Västmanlands län.

5.7.1 Prisutvecklingen i länets kommuner

Småhuspriserna fortsätter att variera inom länet. Det högsta medelpriset 2020 återfinns vi i Västerås kommun med 3 852 000 kr och det lägsta i Skinnskatteberg där medelpriset uppgick till 832 000 kr under samma period.

I Fagersta, Hallstahammar och Köping ökade medelpriset i en snabbare takt än genomsnittet för riket mellan 2019 och 2020. I tre av länets kommuner sjönk medelpriset vid försäljning. Sett över en femårsperiod har priserna stigit i samtliga av länets kommuner. I Norberg och Arboga har prisförändringarna överstigit 50 procent den senaste femårsperioden. Om vi går 20 år tillbaka har priserna stigit i en högre takt än riksgenomsnittet, det vill säga med mer än 210 procent, i fyra kommuner, Köping, Västerås, Sala och Hallstahammar.

Tabell 5.7.1 Medelpriser för småhus i Västmanlands kommuner 2020 med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år. Källa: SCB

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % 2019–2020 (1 år)	2015–2020 (5 år)	2010–2020 (10 år)	2000–2020 (20 år)
Skinnskatteberg	47	832	-5	40	69	121
Surahammar	102	1 546	6	49	65	181
Kungsör	77	1 781	-2	45	83	197
Hallstahammar	91	2 307	12	42	74	221
Norberg	53	1 068	-5	57	70	156
Västerås	698	3 852	4	32	55	242
Sala	171	2 062	3	27	66	229
Fagersta	79	1 472	16	48	86	198
Köping	136	2 077	10	44	87	250
Arboga	87	1 990	2	55	73	195
Hela riket	56 519	3 267	6	35	60	210

Prisförändringarna är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

5.8 Allmännyttan

Totalt sju av länets kommuner har allmännyttiga bostadsföretag och samtliga har ägardirektiv till det kommunala bostadsföretaget. Fem av kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten att det har skett förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2020. Förändringarna är genomgående små. Det har inte

tillkommit några nyproducerade allmännyttiga bostäder i länet under året. Det har däremot tillkommit 11 bostäder genom ombyggnation. Under 2020 har länets allmännyttiga bostadsföretag inte genomfört några fastighetsköp men totalt fem bostäder har sålts under året.

5.9 Statliga stöd till bostäder

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om olika typer av stöd som syftar till att tillgodose behovet av bostäder. De olika stöden är inriktade mot både nybyggnation och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. För mer information om stöden och ansökningsprocesserna, se direktlänken i fotnoten för varje stöd nedan.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande⁴

Den 1 februari 2020 återinfördes investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Investeringsstödet får lämnas för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad av hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller om det i en kommun råder brist på en viss bostadstyp och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Stöd för bostäder för studerande får lämnas för bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns högskola, universitet, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola.

Stöd till bostäder för äldre⁵

Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnation av särskilda boendeformer för äldre samt hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden såsom trygghetsbostäder. Stöd kan också utgå för att exempelvis anpassa entréer eller tvättstugor i hyreshus, kooperativa hyreshus eller bostadsrättshus för att öka äldre personers möjlighet att bo kvar i sina bostäder.

Radonbidrag⁶

Radonbidrag kan sökas av småhusägare i behov av radonsanering. Bidrag får lämnas för åtgärder som bedöms vara nödvändiga för att radonhalten ska vara högst 200 becquerel per kubikmeter inomhusluft efter saneringen. För 2021 är anslaget för radonbidraget 18 miljoner kronor och detta anslag är i skrivande stund nästan slut. I den budget som beslutats av riksdagen finns inga medel avsatta för bidrag efter år 2021.

⁴ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

⁵ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

⁶ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/radonbidrag/>

6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

6.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I arbetet med att uppnå en god bostadsförsörjning finns det ett antal olika verktyg som kommunerna kan använda sig av. De verktyg som tas upp i 2021 års bostadsmarknadsenkät är riktlinjer för bostadsförsörjningen, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom kommunen, samverkan med andra kommuner, bostadsförmedling, förturssystem och hyresgarantier. I tabellen nedan redovisas vilka verktyg länets kommuner använder sig av utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Utöver de ovan nämnda verktygen är översikts- och detaljplaneringen en viktig del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Tabell 6.1.1 Sammanställning av vilka verktyg för bostadsförsörjningen som länets kommuner använder sig av. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021

	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	Ägardirektiv till allmännyttan	Samverkan inom kommunen	Samverkan med andra kommuner	Bostadsförmedling	Förtur	Hyresgarantier
Arboga	X	X	X			X	
Fagersta	X		X				
Hallstahammar	X	X	X				
Kungsör	X	X	X			X	
Köping	X	X	X	X		X	
Norberg	X		X				
Sala	X	X	X	X		X	
Skinnskatteberg	X		X			X	
Surahammar	X	X	X				
Västerås	X	X	X	X		X	

6.2 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Alla kommuner ska med hjälp av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen gällande det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna som minst innehålla följande tre delar; kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. De uppgifter som presenteras i riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Tabell 6.2.1 Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner och när de senast antogs av kommunfullmäktige. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	Vilket år antogs riktlinjerna senast av kommunfullmäktige?
Arboga	Ja	2020
Fagersta	Ja	2018
Hallstahammar	Ja	2016
Kungsör	Ja	2016*
Köping	Ja	2017
Norberg	Ja	2017
Sala	Ja	2018
Skinnskatteberg	Ja	2017
Surahammar	Ja	2018
Västerås	Ja	2020

*Kungsör: Ny plan kommer att antas 2021

Samtliga kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa uppfyller kraven enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer tas fram. Arboga och Västerås har tagit fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2020. Kungsör kommer att anta nya riktlinjer under 2021. Länsstyrelsen uppmanar de kommuner som ännu inte har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen under den nuvarande mandatperioden att göra det.

6.3 Ägardirektiv till allmännyttan

Ägardirektiv till allmännyttan är det främsta verktyget som kommunerna har i att säkerställa deras bostadsförsörjningsansvar med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Detta får inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten.

Sju av länets kommuner uppger i 2021 års bostadsmarknadsenkät att de har ett allmännyttigt bostadsbolag och alla sju bedrivs som kommunala bostadsaktiebolag. Samtliga av dessa sju kommuner uppger också att de har antagna ägardirektiv.

6.4 Samverkan inom och utom kommunen

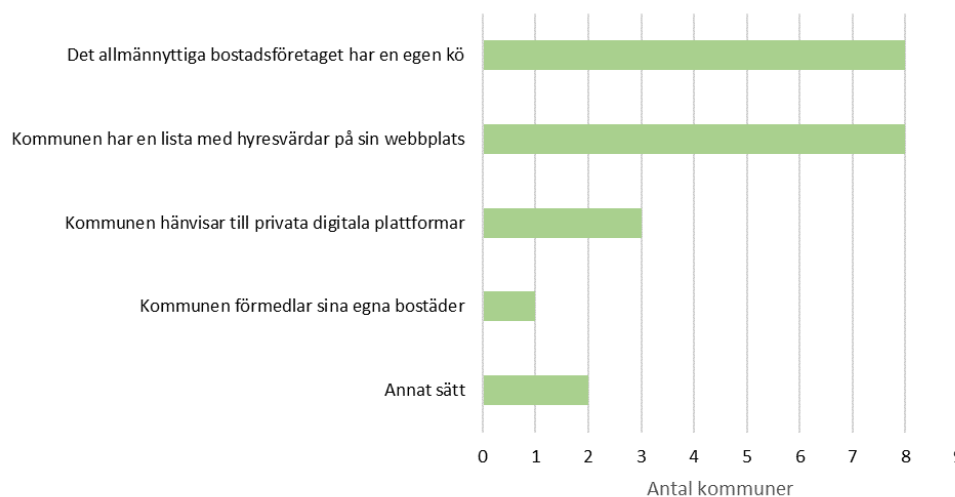
Samtliga kommuner som har besvarat dessa frågor uppger att de har intern samverkan mellan flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. Tre kommuner i länet uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Olika typer av samverkan tas upp i enkäten, varav ett exempel är regionala möten med Länsstyrelsen om bostadsmarknaden. Sala kommun nämner att de besvarar remisser på angränsande kommuners bostadsförsörjningsplaner. Västerås kommun informerar om Fyra Mälarstäder, som är ett samarbete mellan kommunerna Västerås, Enköping, Eskilstuna och Strängnäs. Dessa kommuner har tagit fram en gemensam utvecklingsplan. I Kvikksund har en ortsanalys tagits fram tillsammans med Eskilstuna kommun. Köpings kommun samverkar kring frågor kring tillväxt, näringslivsutveckling, samt samverkan på politisk nivå inom olika områden, med mera. Kommunen tar också upp *Västra Mälardalen i Samverkan (ViS)* som är en samverkansförening mellan kommunerna Köping, Arboga och Kungsör samt företagarföreningar och näringsliv på de tre orterna.

6.5 Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling definieras som en serviceinstans där bostäder från olika fastighetsägare kan förmedlas. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I Västmanlands län har ingen kommun en bostadsförmedling enligt denna definition. Skinnskattebergs kommun uppger att det finns en kommunal förmedling av bostäder men den förmedlar endast kommunens egna bostäder.

I åtta av länets tio kommuner har däremot det allmännyttiga bostadsbolaget ett eget kösystem och i lika många kommuner finns det en lista med hyresvärdar på kommunen webbplats. Tre kommuner hänvisar till privata, digitala plattformar/annonsplatser för uthyrning av bostäder. Västerås kommun har handlat upp vissa tjänster av företaget Bostad Västerås AB som erbjuder information om bostäder inom kommunen, studentbostadsförmedling, tomt- och småhuskö, samt vissa tjänster som köps av privata bostadsföretag för att sköta

deras bostadsköer. Skinnskattebergs kommun har ett eget kösystem för kommunens egna bostäder.



Figur 6.5.1 Sammanställning av vilken service som bostadssökande får i länets kommuner. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

6.6 Förtur

Fyra kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen. Samtliga fyra har under 2020 gett förtur till personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. En kommun uppger att man kan ansöka om förtur om man är hyresgäst hos det allmännyttiga bostadsföretaget. En kommun uppger att de ger förtur till personer som måste flytta till följd av stamreovering i fastigheten. Två kommuner har gett förtur till personer med medicinska eller sociala skäl. Personer med andra förtursgrunder har fått förtur i två kommuner. En kommun har gett förtur till anvisade nyanlända personer och till studenter.

6.7 Hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som egentligen har tillräckligt god ekonomi för ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan exempelvis handla om att personen är projektanställd, men att hyresvärden har krav på tillsvidareanställning för att erbjuda ett hyreskontrakt. Kommuner som väljer att använda sig av kommunala hyresgarantier kan ansöka om statligt bidrag hos Boverket för varje lämnad garanti.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten 2021 är det ingen av länets kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier i dagsläget och det finns heller inte någon kommun som uppger att de har för avsikt att använda sig av det i framtiden.

Ingår i Länsstyrelsens rapportserie
ISSN 0284 - 8813

Har du frågor eller önskar fler exemplar, kontakta
Länsstyrelsen i Västmanlands län, 721 86 Västerås

Tfn 010-224 90 00 | Fax 010-224 91 10 | E-post: vastmanland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/vastmanland